

Groupe Avenir Service Public de l'Équipement

Organisme de recherches du SNPTAS CGT

Les notes du Gaspe

***Crise du logement
missions des services
intervention et action de la CGT
(troisième partie)***



Les tentes des enfants de Don Quichotte à Paris - Canal St Martin

N° 37
ISSN-1777-9758

***Crise du logement
missions des services
intervention et action de la CGT
(troisième partie)***

Conception et réalisation : Roger ESMIOL

Selecture : Ghislaine KOOTZ

Mise en forme et présentation : Patrice MARCHAND

IMPRIME DANS NOS LOCAUX PAR LE SYNDICAT NATIONAL DES PERSONNELS TECHNIQUES ADMINISTRATIFS ET DE SERVICE – CGT
MEDAD – PLOT I – 92055 – PARIS LA DEFENSE CEDEX 04 – Tél. 01.40.81.83.12. – Fax. 01.40.81.83.16.

email : Internet –sn-ptas-cgt.syndicat@i-carre.net – Intranet : carnet d'adresse – annuaire global équipement – Syndicat : Syndicat/SN PTAS CGT/AC
DIRECTEUR DE PUBLICATION : PATRICE MARCHAND – n° CPPAP 0407 S 05475 – ABONNEMENT 70 € + N° SPECIAUX 8 €

Visitez notre site intranet : <http://cgt-snptas.syndicat.i2>

Sommaire

Editorial.

p. 4

Point 1

Le Ministère du logement et de la ville organisation et orientation

p. 6

Point 2

La crise immobilière (document d'Attac)

p. 9

Point 3 Un dossier de Jean-Pierre Labroille

p. 16

Point 4 :

*Extraits du 12° Rapport (2007)
de la Fondation Abbé Pierre sur le logement*

p. 23

Editorial

Comme nous l'avions annoncé dans le Gaspe N° 33, nous poursuivons nos informations sur le logement, à partir de documents présentés en séance lors de la session d'études et de débats du 14 décembre 2006 à Toulouse. Nous publions également des documents d'actualité. En effet, suite aux élections présidentielle et législative de 2007, un nouveau gouvernement a été constitué avec d'une part le MEDAD – Ministère de l'Ecologie et du Développement et de l'Aménagement durables et d'autre part un Ministère du Logement et de la Ville.

Cette réorganisation s'effectue tandis que la deuxième décentralisation se met en oeuvre et que la réforme de l'Etat déjà engagée sous les précédents gouvernements se poursuit.

Nos services centraux, techniques, spécialisés, d'ingénierie et de recherche, les services déconcentrés de l'ex-Equipement sont profondément remaniés. Dans le Gaspe N° 35, nous avons présenté, sous la rubrique générale « Les services de l'Etat et le logement » la plupart des services de l'Etat intervenant sur le logement et notamment de l'ex-Equipement. Ce système étatique sera, sans nul doute modifié en fonction de l'orientation du présent gouvernement et notamment par :

- la réduction annoncée de ne remplacer qu'un départ à la retraite sur deux,
- la suppression de 50% des directeurs et donc des directions de l'administration centrale,
- la définition d'objectifs politiques à atteindre en introduisant la méthode de marketing du Président de la République pour réaliser dans l'urgence des décisions politiques voire politiciennes.

Il me semble que les orientations politiques en matière de logement seront poursuivies : processus de marchandisation du logement, priorité accordée à l'appropriation privée du logement avec un objectif de 70% et traitement social de ceux qui ne peuvent accéder à la propriété privée, les chômeurs, les exclus... Lors de la session d'études et de débats du 14 décembre 2006, les intervenants ont avancé la nécessité de développer l'action sur :

- l'exercice réel du droit au logement pour tous et dans tous les territoires,
- la prise en compte par le service public du logement de ce droit. Des éléments de ce service public existent comme on l'a vu dans le Gaspe 35 pour ce qui concerne l'ex-Equipement, d'autres ministères, les collectivités territoriales, le secteur para-public : HLM, Agences diverses, réseau de la Caisse des dépôts... Plusieurs propositions relatives à l'organisation d'un service public du logement ont été formulées - mais n'ont donné lieu à aucun débat réel - lors de la campagne présidentielle. Se limiter à une forme d'organisation de ce service public ne résoudrait rien : ce qui est en jeu, c'est la politique du logement qui est menée par les intervenants publics.
- Il convient de noter que plusieurs organisations politiques de la gauche radicale ont, à l'occasion de la campagne pour les élections présidentielles, apporté des éléments de contenu :
 - ➔définir le droit au logement comme un droit social essentiel, au même titre que le droit à la santé ou à l'éducation ;
 - ➔le service public (service public du logement, ou service public de l'habitat, ou service public du logement et de l'habitat suivant les textes) a pour objectif l'organisation concrète du droit au logement ;
 - ➔il reposera sur une série de principes et d'objectifs. J'ai retenu :
 - ➔➔répartir les logements équitablement sur le territoire,
 - ➔➔adapter l'offre locative aux différents publics qui composent la société française : jeunes travailleurs, étudiants, salariés, personnes âgées, familles nombreuses, migrants....
 - ➔➔création d'une série sociale du logement qui garantit la prise en compte de la quittance par la puissance publique ;
 - ➔➔réduction du taux d'effort des dépenses d'habitat à 20% au plus des ressources des ménages ;
 - ➔➔la construction de 120 000 logements sociaux par an ;
 - ➔➔développement de prêts à long terme bonifiés en fonction de critères sociaux ;

Gaspe 37

Edito. (Suite)

Il existe donc tout un ensemble de propositions - celles que nous avons indiquées plus haut et bien d'autres - qui doivent être débattues par le mouvement social, et traduites en termes d'actions concrètes sur le logement.

Pour l'organisation concrète du service public du logement, j'ai noté les propositions suivantes :

- considérer l'action au niveau de la puissance publique : Etat et collectivités locales ;
- considérer, dans certaines propositions que l'intercommunalité et la région représentent les niveaux pertinents du service public du logement.

Je rappelle que diverses remarques importantes ont été faites à ce propos lors de la session d'études et de débats du 14 décembre 2006

1. L'organisation d'un service public du logement ne saurait s'effectuer ex nihilo : il existe un Ministère du Logement et de la Ville aujourd'hui, et il a existé depuis la Libération une organisation étatique dans ce domaine. Certaines propositions révèlent une ignorance totale de ce fait.
2. L'articulation entre les prérogatives des collectivités locales et celles de l'administration d'Etat, le rôle du secteur para-public doivent être examinés avec soin.
3. Il apparaît indispensable que l'Etat joue un rôle régulateur important et le cas échéant tranche au nom de l'intérêt général.
4. Un potentiel important de connaissances pratiques et concrètes, de compétences au niveau des personnels de tous catégories existe. L'action syndicale et citoyenne - **et en particulier celle du SNPTAS-CGT** - doit avoir pour but de le préserver, d'élever les compétences des agents, de démocratiser les modes d'intervention publique.

Comment ce Gaspe N° 37 sera organisé ? Il comprendra des documents présentés ou évoqués lors de la session d'études et de débats du 14 décembre 2006 et des documents correspondant aux positions du gouvernement issu des élections de 2007.

Il existe désormais un « Ministère du logement et de la ville ». Quelles sont ses compétences ? Quels services regroupe-t-il ? Quelles sont les orientations de la ministre et de la secrétaire d'Etat ? On trouvera essentiellement les déclarations de la Ministre et de la Secrétaire d'Etat.

Ce sera l'objet du point 1

La marchandisation du logement se poursuit et s'accélère. Spéculation ? Le logement valeur refuge avec le développement d'un capitalisme de la rente ? Je propose comme élément de réflexion un texte d'Attac intitulé la crise immobilière avec un avis de 1961 au Conseil économique d'Alfred Sauvy qui préconisait une politique de régulation pour s'attaquer à la spéculation.

Ce sera l'objet du point 2

Quelle est la situation du logement en France, avec l'exemple de la Région Aquitaine ? Comment peut-on caractériser la crise actuelle du logement ? Quelles propositions CGT formuler ? Telles sont les questions d'un texte de Jean-Pierre Labroille présenté à la session d'études et de débats du 14 décembre 2006.

Ce sera l'objet du point 3

De nombreux intervenants ont fait allusion lors de la session d'études et de débats du 14 décembre 2006 au 12° Rapport de la Fondation Abbé Pierre. Ce rapport dresse le tableau d'une situation qui ne cesse de se dégrader et décrypte les paradoxes et les contradictions qui sous-tendent les politiques du logement. Des extraits sont présentés dans ce Gaspe 37.

Ce sera l'objet du point 4

Roger Esmiol : coordonnateur du Gaspe

Point N° 1

Le Ministère du logement et de la ville organisation et orientation

1- Discours de Christine Boutin le 11/7/2007 devant les Associations-Extraits

Ministre du Logement et de la Ville, je mets en oeuvre la politique du gouvernement dans les domaines du logement, de la construction, de la ville, de la lutte contre la précarité et l'exclusion.

Je voudrais vous parler de deux points d'actualité du ministère :

- la mise en oeuvre du droit au logement opposable
- la politique de la ville et le lancement du plan en faveur des jeunes des quartiers

La mise en oeuvre du droit au logement opposable

Nous voulons donner un toit décent à tous les hommes, les femmes et les enfants de ce pays. Le logement représente une réponse fondamentale aux besoins de sécurité, d'intimité et de protection que chacun est en droit d'attendre pour lui-même et pour les siens. Les incendies qui ont frappé des familles africaines en août 2005 dans le 13^e arrondissement de Paris m'ont profondément choqué. Au lendemain de ces drames, j'ai déposé une proposition de Loi en faveur d'un droit au logement opposable. Un an et demi plus tard, j'étais rapporteur de la Loi du 5 mars 2007. J'ai mesuré tout de suite que ce serait un chantier gigantesque. Rappelons-le, ce texte ouvre le droit au logement opposable à six catégories ultra-prioritaires fin 2008 et à tous les autres demandeurs en 2012. C'est à dire demain. Nous sommes donc à un moment clé, car nous allons définir dans quel esprit la Loi va s'appliquer.

Les textes nécessaires à son application sont déjà publiés ou en cours de finalisation. L'enjeu à présent est de trouver des logements, d'agir sur tous les maillons de la chaîne de l'habitat parce que le logement est un tout : on ne peut se limiter à une catégorie précise, si digne d'intérêt soit-elle, car ce qui est fait pour l'une a des conséquences directes sur l'autre. Un ministre ne construit pas de logements. En revanche, il a le pouvoir et le devoir de créer un environnement propice à la construction.

Naturellement, nous aurons besoin d'une offre spécifique de logements sociaux ou très sociaux. Cette réforme suppose aussi une adaptation du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion car nous avons adopté le principe de « non remise à la rue » des sans abris. La transformation des centres d'hébergement d'urgence en centres d'orientation et de stabilisation, implique un renforcement en personnel qualifié et des travaux dans les centres d'hébergement.

La politique de la ville

La politique de la ville est l'un des principaux chantiers de la République. Le fossé qui se creuse entre certains quartiers et le reste du pays est une blessure plus grave pour la France, pays d'unité, que pour tout autre pays.

Le drame de nos villes c'est qu'elles se défont avec d'un côté des quartiers en crise dans lesquels les habitants se sentent mal aimés et de l'autre, le reste de la ville, gagné par des frayeurs obsidionales. Cette spirale ne peut être enrayer que par une politique de la ville à part entière : une politique fondée sur les personnes et l'aide tout azimuts à la mixité sociale.

Qu'allons-nous faire ? Nous allons investir massivement dans les hommes et les femmes, mais surtout dans les jeunes des quartiers, qui n'ont qu'un désir, trouver leur place et apporter leur contribution au développement de la société française. C'est l'objet du Plan en faveur des jeunes, annoncé par le Premier ministre lors de sa déclaration de politique générale. L'emploi, l'aide à la mobilité, l'égalité des chances, la lutte contre les discriminations, la juste récompense du mérite et l'engagement volontaire, tels seront les principes qui sous-tendront ce plan. Tous mes services travaillent activement à son élaboration. Depuis près d'un mois et demi, j'ai réuni l'ensemble des cabinets des ministres concernés. J'ai mis en place plusieurs groupes.

Intervention de Christine Boutin le 11 Juillet 2007 (Suite)

J'ai mis en place plusieurs groupes de travail sur les thèmes suivants :

- éducation et égalité des chances,
- formation et emploi,
- logement et transport.

Dans le domaine de l'éducation et de l'égalité des chances, pour les enfants et les jeunes de 2 à 16 ans, nous envisageons de conforter et d'amplifier, à travers différentes mesures, les programmes de réussite éducative (PRE), afin de permettre un suivi personnalisé et qualifié. Nous étudions actuellement de nombreuses voies. Entre autres :

- le principe d'un référent pour chaque enfant,
- le développement du parrainage,
- des bourses au mérite,
- l'amélioration de la formation linguistique,
- la création de places en internat de réussite éducative.

Dans le domaine de la formation et de l'emploi, pour les adolescents et jeunes adultes de 16 à 25 ans, nous voulons coordonner des actions visant l'insertion professionnelle et nommer, de la même manière, un référent de parcours pour chaque jeune. Nous étudions là encore beaucoup de pistes. Parmi elles :

- la mise en place progressive du service civil obligatoire,
- le suivi individuel des jeunes en échec,
- naturellement, la poursuite de l'apprentissage et des politiques d'accès à l'entreprise,
- le développement du partenariat avec les branches professionnelles,
- nous nous soucions également de la santé des jeunes.

Reste le troisième axe, *logement transport*, où nous devrions faire avancer les choses que ce soit en matière :

- d'accès au logement,
- de desserte des transports en commun,
- de développement des transports collectifs vers les zones d'emploi,
- de développement des aides au financement du permis de conduire pour les jeunes les plus en difficulté,
- enfin, nous souhaitonsachever le Plan national de rénovation urbaine en lui ajoutant une préoccupation humaine et sociale et en accentuant fortement deux aspects :
 1. la reconstruction de logements avant les démolitions,
 2. et l'ouverture des quartiers sur la ville.

Par ailleurs, dès son arrivée le 19 juin, j'ai chargé Fadéla AMARA d'animer un quatrième groupe très important : celui réunissant les associations qui travaillent dans les quartiers. Je tiens, en effet, qu'il soit tenu le plus grand compte des avis qui remontent du terrain.

2 -Quelques éléments sur des projets de Fadéla Amara

Concertation pour le Plan Banlieues

Fadéla Amara a fait un point d'étape, le 7 septembre 2007, sur la concertation engagée pour préparer le Plan gouvernemental en faveur des banlieues. Ce PLAN s'intitule : « *Respect et égalité des chances pour les banlieues* ».

Ce jour le blog de la Secrétaire d'Etat « *Ce que je veux pour ma ville* », ouvert depuis le 1^{er} août 2007, a permis de recueillir plus de 10 000 contributions. Il ressort du dialogue engagé avec les habitants des quartiers que des attentes très fortes en matière d'emploi, de réussite éducative, de développement des transports publics et de désenclavement des cités.

Cette concertation s'enrichira avec les Rencontres territoriales pour la ville, qui se tiendront fin septembre 2007. Collectivités locales, entreprises, partenaires sociaux seront conviés à réfléchir ensemble aux problématiques des banlieues. Les principaux thèmes du débat sont les suivants : l'emploi, le désenclavement des quartiers, l'éducation. L'ensemble de ces concertations servira à préparer le plan gouvernemental programmé pour le mois de novembre 2007.

Le Plan anti-glandouille

Fadéla Amara a présenté quelques pistes de son plan « anti-glandouille ». Son objectif est le suivant : « tolérance zéro pour la glandouille ». Il s'agit notamment de lutter contre le désœuvrement des 16-25 ans et de leur trouver une place dans la société. Son idée : faire en sorte qu'il n'y ait plus de jeunes qui traînent dans une cage d'escalier. Elle a déclaré qu'il faut ramener les petites et moyennes entreprises dans les cités. Elle a rencontré Laurence Parisot, présidente du MEDEF : elle lui a proposé également d'amener les entreprises du CAC 40 dans les quartiers.

Source : Internet - Portail gouvernemental Premier ministre -Europe I- R.M.C.

Gaspé 37

Point 2 -La crise immobilière

INTRODUCTION

Au cours des années 1950 : 1975, l'Etat s'est engagé dans une politique volontariste de construction de logements sociaux. L'orientation en a été reconsiderée dans la seconde moitié des années 70: en effet, la loi du 3 janvier 1977 (dite « réforme Barre ») a introduit l'aide à la personne au détriment de l'aide à la pierre.

Dès lors, le retrait de l'Etat n'a cessé de se confirmer: au cours des années 90 moins de 4 000 logements sociaux ont été construits chaque année. Il est à noter la part croissante des logements intermédiaire destinés en fait aux classes moyennes (financés en PLS). Pour 2005, ils représentent plus du tiers des logements sociaux en construction.

Livrés aux lois du marché, le foncier et l'immobilier privés font l'objet d'opérations spéculatives: selon l'indice INSEE-Notaires, les prix actuels des logements (corrigés de l'inflation) auraient augmenté de plus de 60% par rapport à leur valeur en 1980 pour la France entière et de plus de 80% pour Paris.

Ces augmentations massives ont eu des incidences directes sur l'évolution des loyers dans le parc locatif. Constante durant ces vingt dernières années, la flambée des loyers ont vraisemblablement doublé en vingt ans. L'extension des aides personnelles a participé de manière significative à cette évolution.

Désengagement de l'Etat et spéculation foncière et immobilière ont contribué à aggraver depuis près de trente ans les difficultés d'accès et de maintien dans le logement des ménages modestes touchés de plein fouet par les différentes formes d'insécurité sociale (accroissement du chômage, développement du travail précaire et baisse du pouvoir d'achat). **Près de 4 millions de personnes sont actuellement sans logis ou mal logées.** Les taux d'effort des ménages ne cessent d'augmenter. Indicateur significatif des difficultés des ménages en matière de logement, le nombre de procédures d'expulsion a évolué de manière notable: inférieures à 88 000 en 1997 plus de 103 000 ordonnances d'expulsion ont été prononcées en 2004 (rapport FAP 2006).

Cette crise sans précédent touche non seulement les plus modestes mais aussi une partie des classes moyennes qui viennent exercer une pression par le haut sur la demande de logements sociaux.

Elle est quasiment internationale. En Europe, seule l'Allemagne semble épargnée. Des décalages dans le temps existent entre les différents pays. Le E.U. sont déjà dans une phase de décrue des prix et nous donnent ainsi des indications sur les différents scénarios de sortie de crise.



LE TRAITEMENT SOCIAL DE LA CRISE

Les deux principaux ingrédients du traitement social sont l'APL (aide personnelle au logement) ainsi que les incitations fiscales en ce qui concerne l'aide à la personne et la construction d'HLM (habitations à loyer modéré) pour l'aide à la pierre

Le droit au logement opposable a été une revendication majeure ces dernières années. Il fait actuellement l'objet d'un projet de loi qui en clarifiant le « parcours du combattant » du candidat à un logement social met en évidence les obstacles les délais et les ambiguïtés. N'étant pas assorti d'un plan ambitieux de construction, il demeure plutôt un droit à demander un logement plutôt qu'à obtenir un logement.

L'effectivité du droit au logement nécessite la création d'un dispositif public contribuant au développement d'un parc de logements à prix abordable s'appuyant sur un pôle financier et un établissement public foncier. Le service public du logement devra être géré démocratiquement avec un réel pouvoir donné aux locataires. Le pôle financier sera alimenté par l'épargne populaire (en particulier le livret A) et financera l'acquisition du foncier et la construction sociale. L'établissement public foncier sera chargé de constituer à l'échelon national une réserve foncière adaptée aux besoins de la construction et luttant contre la spéculation foncière.

La réglementation des loyers du parc privé pourrait être menée par différentes voies, notamment en réglementant les augmentations de loyer lors d'un nouveau bail.

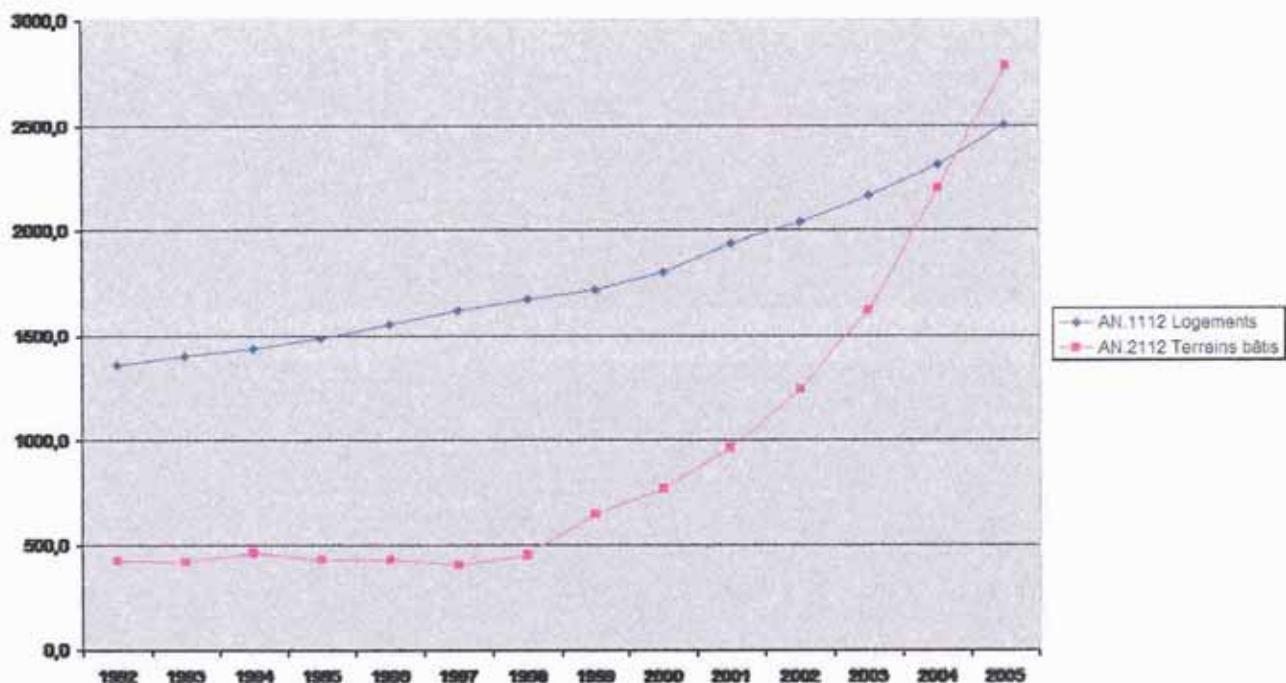
Les constructions à venir devront satisfaire à différentes contraintes environnementales :

- Absence de nuisances sonores, chimiques, industrielles ou radioactives,
- Choix matériaux préservant la santé éliminant notamment les risques cancérogènes,
- Compte tenu de la crise énergétique et climatique, tendre vers l'autonomie énergétique,
- Accessibilité à toutes les personnes quel que soit leur âge ou leur handicap (sécurisation des salles d'eau et des cuisines).

Enfin il est à rappeler que la construction de logements ne peut être dissociée d'un projet global d'aménagement urbain intégrant les équipements de proximité en suffisance (école, santé, services publics, équipements sociaux à usage collectif et associatif, etc).

La compatibilité entre le montant des loyers et les tranches d'âge devrait aboutir à un taux d'effort ne dépassant pas 20%.

Patrimoine des Ménages



EVOLUTION DES PRIX

Le prix d'une transaction immobilière résulte de l'addition implicite de deux prix, le prix du terrain et le prix de la construction. Compte tenu de la hausse vertigineuse des prix des logements, il apparaît comme nécessaire d'essayer de dissocier ces deux secteurs. Comme source de renseignement, on a les évaluations du patrimoine des ménages dans les comptes nationaux. Le graphique « Patrimoine des ménages » (en milliards d'euros) montre la montée vertigineuse des terrains à partir de 1999, comparée à la hausse moyenne des logements.

Les logements passent de 1357 milliards d'euros à 2500 M , soit une progression de 84%, soit annuellement 4,8%. Elle tient compte de l'inflation (environ 22% sur la période) et des nouvelles constructions.

Les terrains passent de 429 M à 2784 M , soit une progression de 549%, soit annuellement 15,5%. Sur la dernière période (2004-2005) on observe un taux de 26,6%.

La part du foncier dans l'immobilier est passé de 24% à 53%.

La plus-value foncière.

L'accroissement de la valeur attribuée au foncier est la plus-value foncière. Le total de la plus-value foncière dans la période est de 2355 M .

La plus-value foncière est la somme des plus-values attribuées à toutes les parcelles de terrain à bâtir dans la période. Lors d'une transaction, l'expert dispose du montant de la transaction et par référence au prix de la construction, de la valeur du bâti. Il peut alors évaluer la part du foncier.

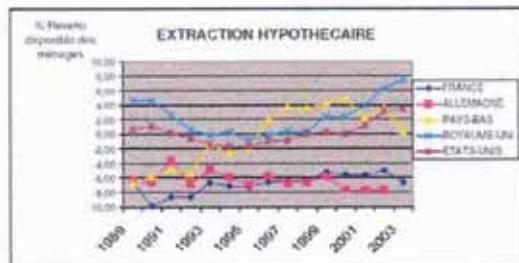
Nous ne pouvons rentrer ici dans les difficultés de ces procédures. Entre les transactions, la plus-value est « latente » ; c'est une estimation de la plus-value que le propriétaire pourrait espérer « réaliser » s'il vendait son bien ce jour. Certains pays comme le Canada tiennent à jour un « registre foncier » avec révision triennale. Le registre foncier y est accessible à tous.

Si l'on ajoute à la plus-value foncière, les revenus à court terme (provenant par exemple de la location), on obtient le revenu foncier (total) obtenu en contrepartie de la mise à la disposition d'autrui du terrain.

Le revenu foncier est un revenu illégitime car il est perçu par des particuliers ou des organismes privés en contre partie de l'usage d'un bien naturel, dont la propriété devrait être la collectivité. Le prix du foncier ne dépend d'aucun fondamental et se trouve déterminé d'une façon arbitraire par une conspiration tacite entre les propriétaires. Certains économistes ne voient aucune impossibilité à ce que la part du foncier dans le prix de l'immobilier atteigne 80% !

On parle souvent de « bulle immobilière » ou de « bulle foncière » pour qualifier le trajectoire des prix de l'immobilier ou du foncier. Ce faisant, on dépasse le cadre de la définition d'une bulle. Lors de la création d'une bulle, c'est la croyance collective et contagieuse que la croissance des prix ne peut que continuer qui anime le phénomène. La vie d'une bulle se termine par sa crevaison tôt ou tard quand quelques individus perdent leur foi et répandent un vent de panique entraînant des ventes massives. Or la plupart des offres de vente émanent d'individus qui auront à se reloger et la double transaction vente/achat prend du temps et est coûteuse.. Si une partie notable d'acteurs du marché financier tiennent compte des possibilités de plus-values, il n'y aurait par contre que 20% de vrais spéculateurs achetant pour revendre

Créer une bulle de 2 trillions est un acte analogue à la fabrication de 2 trillions de **fausse monnaie**. Les faux-monnayeurs le savent bien : si la somme est importante, il faut l'écouler lentement. De la même façon, les plus values latentes devront être réalisées lentement. Il existe donc un flux de demande de financement émanant des candidats acheteurs. Les crédits hypothécaires jouent un rôle essentiel pour satisfaire cette demande. Les taux bas (taux de base 3,5% en UE, 5,5% aux US) ont joué un rôle essentiel. Les facilités offertes au public se sont multipliées, l'UE imitant les EU. C'est ainsi que se sont développés les prêts à taux variable, les prêts à premier versement différé ainsi que les prêts rechargeables. Pour ces derniers le client peut en cours de paiement greffer un nouveau emprunt sur l'emprunt en cours, compte tenu des versements effectués (« extraction hypothécaire »). Il ne semble pas que les Français soient particulièrement attirés par ces nouveaux produits. Par contre, ils sont sensibles à l'allongement des prêts.



La production totale des crédits nouveaux à l'habitat consentis aux ménages a encore progressé en 2005 pour atteindre 134 milliards d'euros, c'est-à-dire une progression de 18%

Le tableau « EXTRACTION HYPOTHECAIRE » montre la prudence de la France dans ce domaine et l'engouement au Royaume Uni.

L'en cours de la dette hypothécaire en Europe est estimé à 5,2 trillions et aux USA à 8 trillions.

A titre de remarques, on notera les différences importantes entre les pays et par ailleurs la croissance

N.B Tous les prêts immobiliers ne sont pas hypothécaires et tous les prêts hypothécaires ne sont pas destinés à l'immobilier.

Fiscalité.

Un impôt sur les plus values a été institué Son taux est exorbitant (29% charges comprises) mais les innombrables dérogations ont fait que son rendement est dérisoire

Logement et Retraite.

Pour beaucoup de Français, l'acquisition d'un logement est l'investissement le plus sûr pour compléter leur retraite.

Tableau 1 – Endettement par habitant et en % du Revenu Disponible Brut (RDB)

| | Endettement par habitant 2002 (2001), en EUR | Encours d'endettement: 2002 (2001), en % du RDB |
|--------------------------|---|--|
| Allemagne | 18 507 | 111,5 |
| Autriche | 10 917 | 66,1 |
| Belgique | 9 812 | 66,6 |
| Danemark (2001) | 81 832 | 194,2 |
| Espagne | 9 422 | 66,4 |
| Finlande | 9 296 | 72,4 |
| France | 9 582 | 59,4 |
| Italie | 5 254 | 54,3 |
| Pays-Bas | 28 301 | 186,2 |
| Portugal (2001) | 8 025 | 105,2 |
| Royaume-Uni ¹ | 23 186 | 129,2 |
| Suède | 16 293 | 113,6 |
| Europe ² | 17 963 | 109,6 |

¹ Pour les données relatives au Royaume-Uni en euros, nous utilisons dans tous les tableaux qui suivent le taux de change courant en fin d'année pour les données de stocks et la moyenne annuelle des taux de change courants pour les données de flux.

² Moyenne des pays représentés pondérée par les encours d'endettement totaux en 2001.

Source: Comptes nationaux, OCDE

Tableau 2 – Encours de crédit dans les principaux pays européens

| Mio EUR | 2001 | 2002 | Variation 2002/2001* |
|------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Allemagne | 1 508 474 | 1 528 537 | + 1,1% |
| Autriche | 85 097 | 88 915 | + 4,5% |
| Belgique | 97 688 | 101 396 | + 3,8% |
| Danemark ^{**} | 160 751 | - | + 6,1% |
| Espagne | 324 379 | 383 303 | + 18,2% |
| Finlande | 43 937 | 45 153 | + 2,7% |
| France | 552 196 | 567 345 | + 2,7% |
| Italie | 279 260 | 304 334 | + 9,0% |
| Pays-Bas | 408 200 | 464 025 | + 14,2% |
| Portugal ^{**} | 73 791 | - | + 12,0% |
| Royaume-Uni | 1 219 388 | 1 363 068 | + 11,6% |
| Suède | 132 632 | 145 318 | + 9,4% |
| Total** | 4 649 738 | 5 002 422 | + 7,0% |

* Danemark et Portugal: glissement annuel 2001 / 2000. ** Hors Danemark et Portugal

Source: Comptes nationaux

rapide des montants des prêts. Les divergences entre les pays de l'UE rendent difficile l'adoption d'une politique



économique commune. L'en cours de la dette hypothécaire en Europe est estimé à 5,2 trillons et aux USA à 8 trillons

LE PLAN SAUVY

Le processus que nous venons de décrire consiste pour le capitalisme à valoriser de façon illégitime un actif en diffusant une croyance collective, un « consensus » qui tant qu'il est accepté, permet aux spéculateurs d'engranger de substantielles plus-values. L'actif visé par l'opération doit avoir un prix non contrôlé par quelque fondamental qui soit. Les conséquences paraîtront plus acceptables si le bien est inclus dans un bien complexe dont la croissance du prix pourra être considérée comme naturelle. Ce processus, « inflation par surévaluation des actifs » est caractéristique de la phase actuelle du capitalisme. Briser ce processus nous semble une tâche essentielle pour lutter contre le capitalisme.

Dans le cas qui nous occupe, le terrain étant un bien naturel, seule la collectivité doit en être propriétaire. Comme il existe en quantité limitée, la collectivité peut percevoir un droit d'usage de la part de ceux qui ont construit ou qui ont l'intention de construire. Remplacer la propriété privée des terrains à construire par une propriété publique nous semble le seul moyen de casser le processus destructeur actuel.

Cette mesure s'inscrirait dans le cadre d'un principe général : « **Tout bien naturel doit rester la propriété de la collectivité** ». Ce principe devrait être inscrit dans la constitution. Faute de quoi, la vente de biens naturels pourra toujours être effectuée par le gouvernement, grâce à l'incorporation dans des biens soit disant marchands.

Il est clair que le passage de la propriété privée à la propriété par la collectivité ne peut se faire en quelques jours. Il se trouve que Alfred SAUVY, dans un avis au Conseil Economique et Social le 7 Juin 1961 a présenté un projet détaillant les étapes possibles d'une telle transition. Nous donnons ici une version actualisée légèrement simplifiée :

- (1) Il est créé un organisme national (ou plusieurs organismes locaux) désigné par « foncier urbain » ayant vocation à devenir l'unique propriétaire des terrains à bâtrir ;
- (2) Toutes les transactions immobilières devront distinguer dans le montant de la transaction, la part du terrain de part du bâti ;
- (3) Le Foncier Urbain devient l'acheteur unique pour la partie terrain. Le prix d'achat sera calculé en fonction de la valeur estimée avant la crise immobilière (prix 1992 par exemple) ;
- (4) Les terrains acquis par le Foncier Urbain seront loués à des particuliers ou des collectivités. Le

- prix pourra dépendre de l'usage prévu (usage privé ou équipement collectif) ;
- (5) Lors de la vente d'un bien immobilier par un particulier, le bail de location du terrain est transféré au nouveau propriétaire
 - (6) En période transitoire, le montant de la location du terrain sera affecté à l'indemnisation de l'ancien propriétaire conformément à (3) ;
 - (7) La phase transitoire se termine quand tous les propriétaires actuels ont vendu leurs biens immobiliers ou sont décédés (dans ce dernier cas le Foncier Urbain est le seul héritier de la partie terrain). A ce moment, la propriété du sol est complètement dissociée de la propriété du bâti.

CONCLUSION.

L'avis SAUVY fut rejeté en 1961 par 71 voix contre 38 et 16 abstentions. A l'époque, il fut reçu comme une atteinte au droit de propriété privée et comme une étape vers le collectivisme. A. Sauvy s'est défendu en ces termes contre l'accusation portant sur le droit de propriété :

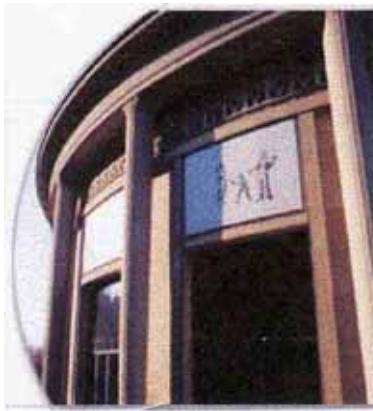
Tant qu'il restera des terrains suivant le jeu du marché, ils joueront le rôle de témoin, de sorte que toute expropriation à des fins sociales à des prix très inférieurs prendra le caractère d'une atteinte à la propriété privée, alors qu'au contraire c'est celle-ci qui a outrepassé ses droits légitimes et normaux qu'il n'est pas question ici de contester.

Aucun droit n'est absolu : la loi doit en fixer l'étendue et les règles d'application de celui-ci. Les procédures d'expropriation, de préemption sont de nature à fixer les limites du droit de propriété.

La menace d'une collectivisation est écartée depuis la chute du régime soviétique. Nous sommes maintenant sous la menace d'une globalisation financière. Aucune mesure n'a été prise pour sauvegarder nos biens naturels. C'est ainsi que 2 trillons sont mis en jeu. Il y a urgence. Il est grand temps d'interdire le commerce des biens naturels.

Faute d'une mesure drastique, la masse monétaire gonflera du fait de l'extraction hypothécaire et de la possibilité pour les propriétaires de bénéficier de nouveaux prêts. L'inflation se développera (J.C. Trichet reconnaît que l'inflation « perçue » est supérieure à l'inflation déclarée). L'inégalité entre riches et pauvres augmentera. En particulier la part salariale dans la valeur ajoutée pourrait diminuer de l'ordre de 7 à 8 points du fait des revenus illégitimes nouveaux puisque ces revenus de sont pas le résultat d'un travail.

L'avis SAUVY est disponible à l'adresse suivante
<ftp://ftp2.kybermath.com/kybermat/>



CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL

Contre-projet d'Avis présenté par M.Alfred Sauvy (1) - (7 Juin 1961)

« Le Conseil Economique et Social constate les faits suivants :

« 1°- Importance et stérilité de la plus-value des terrains

L'accroissement de la population, sa concentration dans certaines zones et les travaux effectués par les collectivités ont pour effet de provoquer une plus-value constante des terrains. Cette situation entraîne

- *une élévation considérable du coût de revient des logements, des écoles et de toutes les installations urbaines ;*
- *une majoration des dépenses publiques entraînant, à son tour, une fiscalité plus intense ;*
- *la création de rentes ou de profits, sans justification économique, ni moins encore sociale ;*
- *une stérilisation de l'épargne fraîche qui, au lieu de s'investir dans des créations neuves, se porte sur les terrains, dans l'espoir de la plus-value.*

Cette plus-value n'encourt même pas les aléas de la spéculation ; elle représente une certitude. D'autre part, elle est exempte de toute fiscalité. Les terrains eux-mêmes ne sont d'ailleurs que légèrement frappés à l'impôt foncier. Par ce mécanisme, la collectivité s'épuise à dépenser toujours davantage et, ce faisant, c'est à dire construisant des écoles, des postes, des rues... donne aux terrains environnants une nouvelle plus-value qu'il lui faudra ensuite payer à nouveau.

Les primes de six nouveaux francs accordés aux particuliers en droit bénéficient en fait aux propriétaires des terrains, car le marché s'établit d'après les possibilités des acquéreurs, ainsi légèrement augmentées.

De même, d'autres aides financières à la construction profitent en réalité, par les incidences qui en découlent et par le jeu du marché, aux propriétaires de terrains. Cet enrichissement de particuliers, sans création de richesses lèse l'économie et freine le développement économique.

« 2°-Vanité ou insuffisance des moyens proposés jusqu'ici

En dehors de la majoration de l'impôt foncier annuel, les moyens proposés jusqu'ici (ZUP, expropriation, préemption...) ne constituent que des palliatifs qui réduisent, en apparence, le dommage, mais le consolident en fait en lui donnant un caractère plus légitime.

¹ Voir Note ci-après

Tant qu'il restera des terrains suivant le jeu du marché, ils joueront le rôle de témoin, de sorte que toute expropriation à des fins sociales à des prix très inférieurs prendra le caractère d'une atteinte à la propriété privée, alors qu'au contraire, c'est celle-ci qui a outrepassé ses droits légitimes et normaux qu'il n'est pas question ici de contester.

D'autre part, la méthode utilisée dans certains pays, comportant la création de vastes réserves urbaines, ne peut donner de résultats tangibles que si la municipalité possède des moyens financiers très importants, lui permettant de devancer largement ses besoins. Et même, lorsque cette condition est réalisée, le problème n'est qu'en partie résolu. Enfin, l'expérience des divers pays a montré la difficulté que présente un prélèvement a posteriori sur la plus-value. Non seulement il soulève des difficultés techniques, mais son caractère rétrospectif lui donne une apparence inquisitive et abusive, qui crée de difficiles conditions psychologiques d'application.

« 3°-Nécessité d'une réforme radicale

Ainsi apparaît la nécessité d'une réforme profonde, d'une novation fondamentale. Aucun plan d'urbanisme ne peut être correctement appliqué tant que le sol sera approprié de façon aussi archaïque et qu'il subsistera un marché, forcément antisocial.

« En conséquence, le Conseil économique et social émet l'avis :

Un projet de Loi devra être mis à l'étude sur les bases suivantes :

Un organisme unique d'achat par agglomération

➤ Dans chaque agglomération urbaine, il est créé un organisme public dit « Foncier urbain ». Cet organisme est administré par un conseil comprenant des représentants de l'Etat, de la commune ou des communes intéressées et des collectivités locales.

Acquisition des terrains

➤ Ce conseil sera acheteur unique de tous les terrains existant dans l'agglomération, à l'intérieur d'une zone déterminée, dont les dimensions pourront être progressivement agrandies.

➤ Tout propriétaire qui désire vendre un terrain devra donc s'adresser au Foncier urbain, seul acquéreur possible.

➤ En outre, le Foncier urbain pourra procéder à des expropriations, dans le cadre de la Loi, se substituant à de telles opérations.

➤ Cet organisme acquerra tous les terrains, sans plus-value, c'est à dire à leur prix d'achat antérieur, revalorisé toutefois :

a- en raison de la dépréciation monétaire ;

b-éventuellement, pour tenir compte des travaux d'aménagements entrepris depuis l'acquisition.

Séparation de la propriété du sol et de la propriété bâtie

➤ Le Foncier urbain ne sera propriétaire que du sol. La propriété des immeubles sera donc distincte.

➤ Le Foncier urbain concédera le droit de construire, mais sauf exception, ne revendra aucun terrain.

➤ Dans une phase ultérieure, les ventes d'immeubles donneront lieu à leur tour à un transfert de la propriété du sol au Foncier urbain.

➤ Celui-ci deviendra ainsi peu à peu propriétaire unique du sol de l'agglomération.

Utilisation des terrains

➤ Le droit de construire sera concédé soit à des organismes publics, soit à des organisations privés, ou à des particuliers, à des conditions différentes. L'utilisateur sera appelé à verser soit un capital au moment de la concession, soit une annuité, mais de toute façon, les conditions varieront selon l'utilisation de la construction projetée.

Gaspe 37

➤ *S'il s'agit d'organismes sociaux, tels que écoles, hôpitaux, logements HLM etc. et d'administrations publiques, le droit de construire sera concédé le plus possible au prix coûtant et, en tous cas, à un prix inférieur à celui qu'aurait donné le marché. La même disposition pourra être prise dans des cas très limités à l'égard d'organismes dont le prix final est contrôlé par la puissance publique, sans équivoque possible.*

➤ *Dans les autres cas, la concession sera faite au prix offrant.*

➤ *Cette disposition, qui peut sembler déplaisante, trouve les justifications suivantes :*

➤➤ *S'agissant d'organismes dont le prix final n'est pas contrôlé, il n'y a aucune raison de lui faire un don. Un restaurant, un magasin, un constructeur de logements non contrôlés, établissent leurs prix en fonction de l'emplacement et des possibilités d'écoulement. Il n'y a aucune raison de créer des rentes de rareté à la place des anciennes.*

➤➤ *Toute concession, c'est à dire tout don à des particuliers ou à des organismes lucratifs, risque d'avoir les effets bien connus : pressions politiques et autres, prévarication. La morale publique serait gravement en jeu.*

➤➤ *Il y a nécessité de fournir des recettes au Foncier urbain, sans charger les dépenses publiques.*

➤ *C'est pourquoi la disposition ci-dessus, novatrice, assurément, est fondamentale. Elle est indispensable au succès de l'opération.*

Recettes et dépenses du Foncier urbain

➤ *Ainsi obtenue, la plus-value des terrains sera transférée à la collectivité*

➤ *Les recettes nettes du Foncier urbain seront constituées par :*

a- *bénéfice réalisé sur les terrains concédés à des organismes non sociaux selon la définition exposée plus haut ;*

b- *un relèvement de l'impôt foncier sur les propriétés urbaines non bâties ou une taxe spéciale foncière ;*

c- *cette taxe aurait, en outre, pour effet de faciliter la mobilisation des terrains ;*

d- *éventuellement, une ristourne partielle, par la collectivité publique, des économies qu'elle fera sur la construction de bâtiments sociaux.*

➤ *Pour assurer le fonctionnement du système, cette ristourne n'est pas nécessaire ; mais elle sera utile dans une phase de démarrage. Dans ce cas, le bénéfice de l'opération serait partagé entre le Foncier urbain et les organismes bénéficiaires de la concession.*

Une fois le sol entièrement possédé par le Foncier urbain, il n'aurait plus de dépenses et continuerait à percevoir des recettes sous forme d'annuités. La question de l'utilisation de ces recettes n'est pas actuelle, mais il importe d'en souligner l'existence, pour montrer le caractère bénéficiaire du nouveau système.

Simplification administrative

➤ *Le Foncier urbain délivrerait les autorisations de bâtir, en même temps que la concession du sol ; les deux autorisations ne feraien qu'une, ce qui entraînerait une simplification administrative et une décentralisation des règlements.*

*Ce contre-projet d'Alfred Sauvy a été rejeté au scrutin public,
par 71 voix contre, 38 pour et 16 abstentions*

Note sur le document d'Attac

Alfred Sauvy : 1898-1990

Alfred Sauvy était un économiste, un démographe et un sociologue. Il est nommé directeur de l'INED (Institut National Démographique) créé en 1945 qu'il dirige jusqu'en 1962. Il est également directeur de la revue « Population ». Dans un article de « L'Observateur du 14 août 1952, il introduit le concept de Tiers Monde. Il poursuit une carrière de journaliste au Monde et à l'Expansion. Il a collaboré activement au journal l'Express de J.J.Servan Schreiber et occupe une fonction de conseiller auprès du gouvernement de Pierre Mendès-France en 1954. Il est nommé au Collège de France en 1962.

Quelques ouvrages d'Alfred Sauvy :

Richesse et population - 1944

Théorie générale de la population - 1952

Histoire économique de la France entre les deux guerres - 1965

Éléments de démographie - 1976

La machine et le chômage : les progrès techniques et l'emploi - 1980

Point 3

Un dossier de Jean-Pierre Labroille

L'Aquitaine est aujourd'hui la troisième région française, après le Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées pour ce qui est du rythme de croissance de sa population depuis 1999. Elle attire des habitants et cumule les effets « grande ville », où sont une part croissante des emplois, avec les effets tourisme (le littoral atlantique, la montagne, quelques zones intérieures) et l'effet « frontière » puisque la crise du logement espagnole déborde largement au nord de la frontière. Il est déjà devenu très difficile de se loger, et dans ces conditions, si cette question ne devient pas une des grandes causes régionales mobilisant l'intelligence, la volonté et les ressources nécessaires, qu'en sera-t-il dans 5 ans, dans 10 ans ? Ce n'est pas par hasard que les salariés font face aujourd'hui à une véritable crise du logement.

Pourquoi cette crise du logement ?

Plusieurs raisons expliquent aujourd'hui la gravité de la crise du logement. Distinguons celles liées à une mauvaise anticipation des conséquences de mutations démographiques de celles liées à des choix économico-politiques qui ignorent les besoins sociaux.

Causes démographiques

L'allongement de la durée de la vie. La circulation des biens et des changements d'occupants des logements en est ralenti. L'évolution des moeurs avec l'augmentation de la proportion d'adultes qui vivent seuls. A population égale, le nombre de logements nécessaires augmente. Le nombre de familles monoparentales a augmenté.

Les mouvements migratoires qui font que les régions voient arriver des ménages actifs et retraités en provenance à près de 90 % d'autres régions françaises. Ces nouveaux habitants arrivent souvent avec les moyens d'acheter ou de louer le logement de leur choix, cela contribue à faire monter les prix.

La tendance générale à l'urbanisation qui concentre la population en ville, là où se situent les emplois disponibles. A ce jour, les conséquences ne sont pas tirées pour préparer l'avenir...

Causes politico-économiques

Jusqu'en 1977, la politique du logement était marquée en France par une aide importante de l'Etat pour construire des logements neufs en nombre et en qualité permettant d'améliorer les conditions de logement de toute la population. C'était la période de la politique dite « d'aide à la pierre » née après la guerre et au début des années 50 pour faire face à la grave crise du logement de l'époque.

C'est à cette époque que le 1 % logement a été rendu obligatoire et généralisé. Elle en a été marquée par la création de centaines de milliers de logements nouveaux par an, tant dans le secteur locatif HLM que dans le secteur privé.

Cet effort public a été arrêté en 1977 et le vote de la « loi Barre » a marqué une transformation radicale dans le domaine du logement : pour l'essentiel, il était mis fin à l'aide à la pierre, c'était au marché – et donc aux entreprises privées (à but lucratif) – d'agir. La fonction de l'Etat se limitant dès lors, avec un chiffre en forte baisse de prêts locatifs aidés destinés à financer la construction de logements HLM et avec l'aide personnalisée au logement (APL), à tenter de réduire les conséquences de la montée des prix dans l'immobilier en aidant les familles à revenus les plus modestes. Rappelons au passage que cette APL a été largement financée par une partie des ressources issues du 1 % logement au point que le 1 % logement disponible aujourd'hui ne correspond plus qu'à 0,45 % de la masse salariale...

Le gouvernement Barre enveloppait tout cela dans un discours valorisant l'accès à la propriété pour tous, ce qui a entraîné, entre autres conséquences négatives à long terme, des situations dramatiques pour certaines familles qui n'ont pas pu payer et la création de banlieues pavillonnaires qui ont consommé beaucoup d'espace sans être toujours d'une qualité capable de résister au temps...

Les statistiques que l'on peut aujourd'hui dresser sur les 50 dernières années montrent clairement que c'est de cette période que date une réduction massive et durable du nombre de logements nouveaux mis chaque année à la disposition de tous ceux qui cherchent à se loger.

Gaspe 37

Presque 30 ans après, et sans que pour l'essentiel cette situation ait été remise en cause par les différents gouvernements qui se sont succédés depuis, la conséquence en est un **manque avéré de plusieurs centaines de milliers de logements au niveau national**. Le chiffre de **900 000 circule**, ce qui signifie que dans les régions et territoires où les évolutions sont plus rapides que la moyenne le déficit relatif doit être encore plus grand.

Cette situation de pénurie a entraîné des attitudes injustifiables de la part de trop nombreux professionnels de l'immobilier et de propriétaires bailleurs : hausses des prix exagérées, spéculatives car sans aucun rapport avec la valeur réelle des biens, comportement de rejet à l'encontre des demandeurs de logement les plus fragiles sur le plan économique.

Les occupants d'un logement ont donc de plus en plus souvent tendance à rester sur place. Même quand ils souhaitent déménager pour quelque chose qui leur conviendrait mieux, ils ne peuvent pas le faire, les prix sont trop élevés pour eux. De ce fait, il y a encore moins de logements disponibles à la location ou la vente...

Dégradation du droit au logement

Il s'agit d'une politique qui tente de colmater le volet social de la politique de logements. Le droit au logement des ménages des plus défavorisés assiste à une dégradation en termes de :

- nombre de logements disponibles en raison de la diminution des logements de logements loi 48 du parc ancien (ancien inconfortable)
- capacité de régulation des attributions (le mécanisme de réservation préfectoral n'a pas eu les effets attendus), (20 000 personnes en 44 départements - évaluation du droit au logement)
- statut des personnes bénéficiaires : développé ci-dessous.

Dans le temps, depuis plus d'un siècle, le logement loué était un droit contractuel (tout pouvoir au propriétaire). Au cours des dernières décennies, il est devenu un droit statutaire du Code Civil dans lequel le législateur a introduit une série de protections dont le statut de locataire. (Autres : statut de salarié, statuts d'assuré social, de retraité, etc). C'est cette logique du droit statutaire qui semble être remise en cause par le droit au logement.

En effet, les outils du droit au logement fondent leur action sur le recours à l'aide sociale pour garantir un droit de portée générale (le droit à l'assistance est différent du droit général, universel et constitutif).

La personne, appelée « bénéficiaire » perd son statut de locataire qui, lui, glisse vers une figure intermédiaire, généralement une association qui devient locataire en titre et médiatrice entre le bailleur et le bénéficiaire.

Cela pose la question du droit au logement comme un droit minoré pour des personnes de deuxième rang. Il n'est pas le locataire mais l'assisté. C'est une politique qui touche un public de plus en plus nombreux mais dont la cible demeure incertaine. Il n'y a pas de critères simples d'appréciation de la pauvreté par rapport au logement.

Il faut ajouter à cette analyse que le modèle salarial des 30 glorieuses a beaucoup évolué et qu'aujourd'hui, le « compromis fordiste » a bien vécu. Dès la moitié des années 70 on assiste aussi à une rupture du système du travail. Des mutations profondes se sont produites dans les rapports d'exploitation. Un pourcentage important de la population est soit en chômage soit précarisée par les différentes modalités de sous emploi ce qui diminue la possibilité d'accès aux crédits, à l'attribution du logement et aux systèmes de protection : chômage, retraite, formation, etc.

A quoi assiste-t-on aujourd'hui ?

La société a évolué. L'ascenseur social des années 70 ne fonctionne plus, les grands ensembles deviennent des lieux d'attribution de logement à une population solvabilisée par l'APL. Le modèle des trente glorieuses semble essoufflé : il ne suffit plus d'insuffler de l'offre pour susciter la demande.

Le parcours résidentiel des ménages ne fonctionne plus de façon linéaire. Aujourd'hui ce parcours se bloque pour certains en bas de la chaîne en raison de la précarisation du travail qui rend difficile l'accès au secteur HLM et pour d'autres au niveau de l'accession sociale qui présente un taux d'échec important.

Par ailleurs, nombreux accédants le sont par défaut : c'est l'exemple des classes moyennes qui ne trouvent pas de produits adaptés en ville ou dans le collectif. Egalement les immigrés qui ne pouvant pas accéder au logement social investissent dans le privé à bas prix. Ceci aggrave le cycle négatif des copropriétés dégradées.

Le parc social haut de gamme et le parc libre lui, s'améliorent de plus en plus et se placent dans un marché qui devient de plus en plus inaccessible aux couches les moins solvables de la population.

Le parc de logements se clive de plus en plus et paraît s'installer dans un fonctionnement par strates assez étanches. Les parcs se classifient selon leurs occupants. Les facteurs aggravant ce clivage : la localisation, les loyers et la qualité de l'entretien ou du bâti.

Des transformations importantes se produisent dans la demande

La demande est modifiée du fait des transformations des structures familiales, de l'augmentation de la durée de vie et des transformations des rapports sociaux dans la société. La recomposition familiale a des répercussions dans le logement, la nature de la demande change car les jeunes dé-cohabitent plus tard, et de ce fait, on a besoin de plus de surface, etc. La mise au travail des femmes facilite l'accession à la propriété. L'allongement de la durée de vie et l'amélioration du pouvoir d'achat de retraités leur permet de développer des projets résidentiels nouveaux.

D'un autre côté, on trouve la dégradation des rapports au travail avec **7 millions de personnes précarisées**. **Les minima sociaux concernent environ 3 millions de personnes**. **Les salariés pauvres sont environ 3 millions avec moins de 579.31 € (3800 F.)/mois** (seuil de pauvreté). Le travail au temps partiel se développe également. Le CDI recule au profit du travail précaire. En 20 ans, les CDD ont été multipliés par 6. Un salarié sur 8 est un CDD ou intérim, hors système de protection. 1,2 million de personnes sont en sous emploi contraints (précaires).

Aujourd'hui, être salarié ne protège plus de la pauvreté.

Que fait la puissance publique confrontée à ces phénomènes ? Elle doit choisir entre une politique du logement social ou une politique sociale du logement ?

➤ **La première** nous mène à des complexes systèmes financiers et de produits d'aide à la personne ou à la pierre.

➤ **La deuxième** nous mènerait à définir d'abord des cibles : une politique sociale pour quoi faire et au profit de qui ? Comme par exemple cette définition apportée par le rapport du CGPC :

« Garantir un logement public ou privé (avec les droits locatifs correspondants) décent, à toute personne éligible, dans un délai raisonnable (disons 2 ans pour un ménage sans enfants et 6 mois pour les ménages avec enfants), à un prix en accord avec la localisation et la qualité des services publics et avec un minimum de services publics. » La cuisine des subventions, aides et produits viendrait après.

Certes, depuis 2004, le gouvernement et le ministre Borloo ont augmenté à nouveau de logements sociaux réalisés mais cela reste trop loin des besoins pour pouvoir changer sur le fond la situation. Malgré le nombre important de nouveaux logements sociaux qui seront financés par l'Etat, le nombre de demandes de logements sociaux non satisfaites exprimées est aussi considérable.

Dans le même temps, l'Etat aide les personnes privées qui en ont les moyens avec de fortes exonérations fiscales. Elles peuvent acheter des logements neufs pour les louer selon la formule dite « De Robien ». Un logement « De Robien » revient ainsi à l'Etat 22000 €, soit plus cher qu'un logement HLM. Les propriétaires privés de ces logements, fortement incités par des agences immobilières privées et n'ayant aucune obligation de modération de loyers, ont fortement contribué à la hausse générale des loyers.

Bien sûr, une fois payés ces logements restent propriété privée... En 2004 et 2005, il y a eu en Aquitaine à peu près autant de De Robien réalisés que de logements sociaux...

Cette situation ne découle donc pas d'un manque supposé de ressources publiques, elle découle du choix politique de favoriser la logique du marché en prétendant que, magiquement sans doute, l'équilibre se fera entre l'offre et la demande. Le contenu de la loi « portant engagement national sur le logement » votée début 2006 par le parlement ne change pas les choses sur le fond même si des professionnels ont le sentiment du contraire. Disons que l'on part de si bas que ce qui est fait peut paraître beaucoup à certains même si l'on est encore très loin du compte. L'absence d'initiative pour diminuer les prix dans l'immobilier et l'absence à ce jour de prospective d'ensemble pour bien cerner les besoins de la société - et particulièrement les besoins des salariés - devraient éclairer ceux qui en doutent.

La politique du logement et les territoires

Avec la décentralisation l'Etat a confié aux collectivités locales, essentiellement aux regroupements de communes et aux départements, des pouvoirs plus larges en matière de logement et d'habitat. La loi Raffarin de 2004 a encore accru ces responsabilités mais il faut bien constater qu'à ce jour ce qui se dessine et encore davantage ce qui se fait n'est pas de nature à changer la situation sur le fond. Il y a toutefois dans ces nouvelles responsabilités locales des marges de manœuvre possibles pour améliorer les conditions de logement des salariés et la CGT souhaite pouvoir contribuer à la définition et à la mise en oeuvre des meilleures politiques locales de l'habitat possibles !

Un consensus semble se dégager sur le fait que « l'Etat a perdu largement l'exclusivité de la politique du logement ». En effet, les collectivités locales mènent une action importante dans le domaine du logement par le biais d'actions directes ou indirectes comme : apports de terrains, prise en charge des surcoûts fonciers, financement des actions d'aménagement urbain ou d'accompagnement social.

Voyons comment elles interviennent actuellement.

Les communes

Le rôle des communes est central pour la définition des politiques locales de l'habitat. Elles interviennent dans l'élaboration et la mise en oeuvre des programmes locaux de l'habitat (PLH).

- La SRU a confirmé le rôle central des PLH dans les politiques locales de l'habitat.
- Par ailleurs, Les PLU (plans locaux d'urbanisme) doivent être compatibles avec les PLH.

Le PLH articule les différentes composantes de la politique de l'habitat :

- Programmation de l'offre (construction et amélioration)
- Politique d'attribution du logement social
- Diagnostic des quartiers anciens préalables aux OPAH
- Diagnostics préalables à un projet de renouvellement urbain
- Gestion urbaine de proximité
- Articulation avec les politiques contractuelles (contrats de ville, GPV, etc)

Les départements

Les départements (Conseils généraux) participent au financement des Fonds de solidarité du logement (FSL) et des Fonds départementaux d'aide aux accédants en difficultés (FAAD).

- Ils ont un rôle central, à côté de l'Etat, dans la mise en oeuvre des actions en faveur du logement des plus défavorisés (PPDALPD). Par ailleurs, certains départements aident les organismes d'HLM par le biais des garanties d'emprunt, l'aide aux opérations de réhabilitation ou de construction de logements très sociaux (PLA-TS).
- Ils accordent fréquemment des aides aux ménages : propriétaires occupants, accédants, personnes âgées, handicapées, etc.

Les régions

Les régions participent de façon indirecte à la politique du logement par le biais des aides accordées en faveur de l'aménagement urbain, de la réhabilitation des logements ou l'accompagnement des OPAH ; autres aides des régions des zones à forte concentration urbaine : surcharge foncière, PLA très sociale, etc.

Les interfaces entre les différentes politiques publiques

Au-delà de la déclinaison verticale des politiques de logement, il faut considérer les approches horizontales au niveau des territoires.

En effet, il est important de déterminer quel est le territoire pertinent de l'application des politiques du logement (région, département, bassin d'habitat, instances intercommunales) mais aussi comment la politique du logement s'articule avec d'autres politiques publiques et quel est le territoire pertinent de cette articulation.

Exemples :

- Peut-on avoir une politique de logement sans avoir **une politique foncière** ? Quel est le territoire pertinent pour une politique foncière en faveur du logement ?
- Quels sont les rapports entre **une politique de déplacements** et de transports publics et une politique du logement ? Nous pouvons constater aujourd'hui que certains accédants des lotissements le sont par défaut. Ne trouvant pas en ville des produits logement compatibles avec leurs moyens et/ou formes de vie, ils s'éloignent en quête d'un foncier moins cher. La contrepartie est qu'ils risquent des surcoûts de déplacements soit par la voiture soit par les transports en commun. Leur budget temps/déplacement s'alourdit.

Dans les quartiers en renouvellement urbain, les aides publiques sont axées sur le financement du logement. Or, nous savons que l'un des besoins les plus aigus des habitants de ces quartiers sont les conditions d'accès à un **stationnement** sécurisé de leurs voitures à des prix modérés. Des solutions sont à chercher comme l'exonération de la TH pour les places de stationnement ou les financements publics pour les parkings ou pour le gardiennage. Ces aides devraient favoriser la mixité sociale.

On se centralise sur l'urbain, néglige-t-on le logement en milieu rural ?

Au-delà des approches horizontale et verticale du logement, il faut tenir compte de la diversité des territoires avec des marchés du logement plus ou moins tendus. L'efficacité de l'intervention publique est confrontée à la difficulté d'une application uniforme des diverses mesures dans les territoires.

DES PROPOSITIONS DE SORTIE DE CRISE

Face à cette situation, la CGT met en débat un ensemble de propositions visant l'urgence, le moyen et le long terme. Ces propositions cherchent à avancer concrètement, sans a priori. L'on fait aujourd'hui l'expérience de l'échec de la logique du marché pour répondre aux besoins des salariés - et des autres - en matière de logement.

Il est donc nécessaire de réhabiliter la nécessité d'interventions publiques à tous les niveaux de la filière professionnelle du bâtiment et de l'immobilier où cela sera nécessaire. Il sera aussi indispensable de multiplier les manières par lesquelles il devrait être possible à un salarié de résoudre correctement son problème de logement. Le rapport de force social est aujourd'hui défavorable à ceux qui cherchent à se loger. Le changer est nécessaire pour avancer.

1-L'Urgence

Les prix sont aujourd'hui trop élevés dans l'immobilier. Agir pour qu'ils baissent permettrait de rétablir du pouvoir d'achat pour les salariés, mettrait fin à un gaspillage inutile de ressources et permettrait de lancer - à prix réduit ou égal - bien davantage de constructions ou de réhabilitations qu'aujourd'hui. En effet, le taux d'effort financier est actuellement de l'ordre de 22 % dans les dépenses des ménages.

1.1-Augmenter le nombre de logements accessibles à des prix décents, débloquer le foncier.

- Remise en usage de logements aujourd'hui vacants. Leur nombre selon les évaluations varie de 95 000 à 150 000 en Aquitaine. Des initiatives fortes sont ici nécessaires de la part et l'Etat et des collectivités. Il est nécessaire de multiplier les baux à réhabilitation et de taxer davantage les logements vacants. Chaque opération nouvelle de logements doit comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
- Respecter dans toutes les communes urbaines le minimum de 20 % de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales.
- Affecter en priorité à la construction de logements sociaux les terrains publics appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales à l'exception des terrains affectés à des équipements d'intérêt public dont la réalisation fait l'objet d'un engagement précis.
- Créer des zones d'urbanisation nouvelles bien desservies en y garantissant un prix de foncier accessible pour les accédants à la propriété et pour les opérations de logement locatif social.

1.2-Respecter les locataires

- Crée un système universel de garantie et de caution avec participation du 1% logement et des conseils généraux. Le but est de mettre fin aux comportements des agences immobilières qui rejettent des candidats et qui exigent des cautions et garanties extravagantes. Tous les jeunes salariés doivent pouvoir en bénéficier.
- Réduire à un mois le préavis de départ pour un locataire.
- Indexer les loyers en fonction de l'évolution des salaires et des prix en respectant le pouvoir d'achat des salariés.
- Assurer la transparence dans la gestion des demandes d'achat ou de location, dans le privé comme dans le public. Chacun doit pouvoir savoir pourquoi sa candidature n'a pas été retenue pour un logement et qui a obtenu le logement pour lequel il postulait.

1.3-Accroître le rôle du 1% logement et le démocratiser

- Ramener le 1% de 0,45% où il a été descendu à 1 % comme à son origine dans les années 50. Elargir son bénéfice à tous les salariés du secteur privé, et donc son assiette à toutes les entreprises privées.
- Donner aux comités d'entreprise la responsabilité de l'utilisation du 1% logement : choix du collecteur, définition du contenu des contrats définissant l'emploi du 1% issu de l'entreprise au bénéfice des salariés. Crée des commissions locales du 1% pour les salariés non couverts par un comité d'entreprise.

→Propositions faites en Aquitaine :

Utilisation de tout le 1% généré par les salaires payés en Aquitaine. Affectation prioritaire des sommes ainsi « rapatriées » à des actions structurantes pour l'avenir comme la politique foncière, et le soutien à la mise au point de dispositifs nouveaux, à la création de logements supplémentaires.

1.4-Préparer sérieusement l'avenir

Il est indispensable d'engager au plus vite une réflexion prospective à long terme. A combien de logements sont évalués les besoins en logement en 2015, en 2030 dans chaque bassin d'emploi et d'habitat ? Comment sera-t-il possible de satisfaire ces besoins ?

Pour permettre aux salariés de ne pas dépendre du seul marché privé du logement il est urgent de promouvoir ou de créer des alternatives qui n'existent pas aujourd'hui ou qui sont encore confidentielles. Ainsi de nouvelles filières à but non lucratif d'accès au logement pour les salariés ou des filières d'un accès plus aisné sont nécessaires.

Par exemple :

- le développement de la location-accession est indispensable ;
- la location à très longue durée et à bas prix de terrains par des collectivités permettant, à des accédants qui le souhaiteraient, d'y bâtir leur maison ou appartement doit être possible ;
- des systèmes coopératifs permettant à des salariés de se regrouper pour pouvoir bâtir ensemble, à meilleur prix et en pouvant bénéficier d'appuis techniques compétents devraient être disponibles pour ceux qui le souhaiteraient.

Gaspé 37

Des dispositifs de cette nature existent déjà en Grande Bretagne et en Espagne, les municipalités et les syndicats y appuient des montages « à but non lucratif ». Pourquoi ne pas s'en inspirer ici ?

2-Un plan de rattrapage en 5 ans

Objectif : Mettre en oeuvre le droit au logement pour tous et atteindre, à des prix raisonnables, un équilibre entre l'offre et la demande de logements.

2-1-Le logement doit devenir une vraie priorité nationale, régionale, locale

Cela doit permettre :

- de dégager les moyens financiers et techniques nécessaires pour un tel effort,
- de recaler et mettre à niveau les objectifs en matière d'habitat des documents publics qui encadrent les politiques du logement et de l'habitat notamment les programmes locaux de l'habitat,
- De donner toutes leurs places aux organisations syndicales représentant les salariés dans la définition des politiques de logement et dans le suivi de la mise en oeuvre des engagements pris. Cela concerne tous les niveaux territoriaux compétents en plus des syndicats d'entreprise et des comités d'entreprise qui devraient être consultés systématiquement sur l'identification et la satisfaction des besoins en logement des salariés.

2-2-Diversifier les modes d'accès au logement en mettant en oeuvre les filières et procédures nouvelles citées ci-dessus au point 1-4

2-3 Soutenir les professionnels de l'immobilier et du bâtiment pour qu'ils soient durablement capables de répondre à la demande de logements dans de bonnes conditions techniques et environnementales sans dérapage dans les prix.

2-4 Création d'un véritable service public de l'habitat.

3 - Se préparer au long terme

Les incertitudes sur les prévisions démographiques ou en matière d'emploi sont bien réelles mais selon qu'en 2030, dans 24 ans seulement, la population de l'Aquitaine sera passée de 3 000 000 millions d'habitants à 3 400 000 (comme le prévoyait l'INSEE sur la base des évolutions constatées entre les recensements de 1990 et de 1999) ou à 3 800 000 (si l'on prolonge de façon linéaire l'évolution constatée par cette même INSEE entre 1999 et fin 2004) ce sont 400 à 800 000 habitants de plus qu'il faudra loger, accueillir, qui auront besoin d'équipements, de moyens de transport, etc...

Ce n'est pas du tout pareil... et la demande de logement des salariés ne se situera pas du tout dans le même contexte.

Si l'on ne veut pas subir à nouveau, dans 24 ans, les conséquences de l'irresponsabilité comme nous subissons aujourd'hui des conséquences de décisions erronées en 1977 avec la loi Barre il faut d'ores et déjà agir pour préparer ces échéances.

Si l'on ne veut pas que cela se traduise encore par un gaspillage d'espaces, par un accroissement des distances domiciles travail, par la poursuite de la montée des prix et donc par des conditions de vie plus difficiles tout en gaspillant encore beaucoup trop d'argent, il faut préparer cet avenir dès à présent.

Des choix clairs sont à faire au plus vite, des territoires nouveaux à urbaniser, pour y faire des réserves foncières publiques, pour pouvoir préparer les infrastructures nécessaires et pour s'assurer que les professionnels dont il y aura besoin pour réaliser tout cela seront bien là. Ils seront nécessaires en nombre, avec des compétences adaptées à des techniques qui auront bien évolué d'ici là pour répondre correctement à des exigences accrues en terme de confort et de sécurité, de qualité architecturale et urbaine, de développement durable.

Le droit au logement est un droit fondamental, ne l'oublions jamais, et comme tous les droits, il faut le faire respecter et l'améliorer

Point 4

Extraits du 12° Rapport (2007) de la Fondation Abbé Pierre sur le logement

Présentation du Rapport par la Fondation Abbé Pierre

« Alors que l'actualité récente a enfin permis de placer le logement au cœur du débat public, ce 12° Rapport de la Fondation dresse le tableau d'une situation qui ne cesse de se dégrader et décrypte les paradoxes et les contradictions qui sous-tendent les politiques du logement. Des chiffres de production record cohabitent avec une augmentation des personnes en difficulté de logement, faute d'une offre accessible. On constate en effet aujourd'hui que seuls 25% des logements construits sont destinés aux ménages modestes et pauvres, qui représentent pourtant les 2/3 de la population. Les situations extrêmes se multiplient, révélant l'existence de toute une frange de personnes et de familles tapies dans des habitats-refuges où la précarité les a relégués. L'analyse des politiques conduites au cours des cinq dernières années met en évidence une absence de prise en compte des plus faibles et des petits, et le fossé se creuse entre les classes supérieures et les couches populaires. Il devient urgent de réorienter l'effort de la collectivité publique vers ceux qui en ont le plus besoin. A cette fin, la Fondation énonce dans le dernier chapitre de ce Rapport des propositions qui insistent sur la nécessité de changer de cap en matière de politique du logement pour que les besoins sociaux les plus criants trouvent enfin des réponses adaptées. »

Source : Communiqué de la Fondation Abbé Pierre - Par internet - 1° février 2007

Extraits du Rapport : L'état du mal-logement

Préface

« A la veille de rendez-vous électoraux majeurs qui vont nous conduire à nous interroger sur le type de société que nous voulons défendre, la sortie de ce nouveau Rapport réaffirme la place centrale du logement dans la vie de chacun (...). La Fondation pour sa part réaffirme ici que seule une réelle volonté politique permet d'envisager une sortie de la crise du logement sans précédent que connaît notre pays (...). »

« Chapitre 1

1- Le non-logement, forme ultime du mal-logement (Extraits)

(...) Quand l'offre de logement ne répond pas aux besoins des personnes les plus modestes, il ne faut pas s'étonner du recours à des besoins dénaturés du logement, de l'occupation, souvent sans bail et sans quittance de garages ou d'une partie d'un pavillon, de locaux commerciaux dépourvus des éléments de confort de base (ni sanitaire, ni chauffage), de sous-sols ou d'appentis situés au fond de parcelles, ou encore d'appartement situés dans des propriétés dégradées louées « à la chambre » par des marchands de sommeil. Quand ces solutions déjà intolérables, ne suffisent pas ou ne conviennent pas, il ne faut pas être surpris du retour des bidonvilles que l'on croyait disparus ; de l'utilisation permanente des campings à d'autres fins qu'usage touristique, de la multiplication des squats, de la mobilisation de toutes formes d'abris improvisés. Enfin, le signe extrême de cette dégradation rampante de la situation apparaît quand certains ne trouvent d'autre « logement » et d'autre « adresse » qu'un bois (...). Le non-logement apparaît ainsi comme la forme ultime du mal-logement et comme la manifestation de l'insuffisance et de l'inadaptation des réponses que la collectivité publique apporte à la crise du logement » (...).

« Chapitre 1

« 2- Une population invisible (Extraits)

« (...) L'invisibilité du logement rend difficile l'estimation du phénomène. Il échappe très largement aux statistiques et les approches qui cherchent à le quantifier sont ponctuelles et limitées. Il est aussi difficile à saisir parce que les personnes qui sont contraintes de recourir au non-logement ont souvent renoncé à une prise en charge institutionnelle. Elles n'entrent pas dans les filières de traitement social, soit parce qu'elles les ont déjà empruntées et les refusent, soit parce que les solliciter rajouterait une blessure à leurs difficultés. A l'invisibilité du non-logement correspond ainsi l'invisibilité des personnes qui y recourent».

« Une réalité que l'on refuse de voir

« (...) Selon les données disponibles, c'est par centaines de milliers que se comptent les personnes qui seraient en situation de non-logement (...) L'imprécision des chiffres ne doit pas minorer l'importance des phénomènes ; elle n'est que le signe de leur caractère « souterrain » (...)

« Des populations aux destins croisés

« (Les) différentes formes de non-logement accueillent un public très diversifié qui couvre un très large spectre de la population, allant des personnes en grande détresse sociale, aux couples et ménages qui disposent de ressources stables, salaire ou pension (...).

« Tout se passe comme si les personnes les plus fragiles étaient refoulées vers des marges toujours plus lointaines, dans les situations les plus précaires, comme si tous les nouveaux publics « à la rue », ceux dont les difficultés sont récentes et ne tiennent bien souvent qu'à l'insuffisance de l'offre de logements accessibles et d'hébergement adapté, repoussaient sans cesse, jusque « dans les bois ! » le public traditionnel « de la rue ». (...)

« Chapitre 1

« 3- Le non-logement : un scandale qui appelle une réponse politique (Extraits)

« L'analyse du non-logement et des publics qui y recourent fait ressortir deux constats majeurs. Le premier est celui de l'extrême diversité des solutions qui sont mobilisées par ceux qui ne trouvent pas de place dans des structures d'accueil et d'hébergement et qui restent aux portes du logement. (...)

« Le second constat révèle de façon surprenante que le non-logement ne concerne pas seulement les exclus, les personnes ou familles désocialisées, les jeunes en rupture, comme on pourrait s'y attendre, mais aussi des salariés, des retraités dotés de ressources et d'un statut, qui rejoignent ainsi la « France invisible »(...)

« Les dégâts du non-logement

« Ceux qui recourent au non-logement disparaissent en quelque sorte du monde du logement et échappent aux modes de prise en charge des personnes en difficulté (...). Il ne faut pas s'étonner que le non-logement soit souvent synonyme de non-recours aux droits les plus élémentaires (...). Le non logement constitue (ainsi) un frein à d'autres droits, comme celui d'être soigné comme à celui d'exercer le droit de vote accordé à tout citoyen (...).

« Le non-logement est également synonyme de rupture : rupture des liens sociaux quand on n'a pas d'adresse avouable à son employeur, à sa famille, à ses amis (...). Il constitue ainsi un facteur d'exclusion aggravant (...) Le non-logement est aussi un facteur d'insécurité et de danger (...). Les non logés n'ont finalement droit ni à la tranquillité ni à la sécurité (...). Le non-logement constitue bien souvent un délit (...).

« Malgré toutes ses limites et tous ses dangers, le non-logement a un coût prohibitif (...). Etre sans logement coûte parfois plus cher que d'en avoir un (...).

« Le non-logement, figure ultime du mal-logement ou signe d'une faillite de l'intervention publique ?

(...)

Le développement du non-logement doit impérativement être mis en relation avec : la saturation des structures d'hébergement et la réduction des moyens alloués aux associations gestionnaires ;

« Chapitre 1» 3 (Suite)

l'ampleur des expulsions locatives qu'aucun protocole et aucun dispositif ne parvient à endiguer ;

l'absence de fluidité du parc social et l'insuffisance de la production neuve à loyer accessible pour absorber le flux des « ménages insolubles au regard des prix du marché », lesquels appartiennent à des catégories de plus en plus nombreuses et diverses ;

les effets indirects et pervers du renouvellement urbain qui contribue dans certains cas à la disparition d'un parc à bas loyer (...).

(...) Le développement du non logement tient aussi à l'insuffisance ou à l'inadaptation d'autres politiques que celles du logement ; leurs effets sont en quelque sorte externalisés. Il en est ainsi par exemple de la politique de santé du secteur psychiatrique, qui (...) ne se préoccupe pas de la prise en charge (des malades) à leur sortie de l'hôpital. Il en va de même avec la politique d'accueil de l'immigration, pour le moins décalée par rapport aux flux migratoires réels (...). (Il faudrait ajouter les carences) d'une politique carcérale qui ne se soucie guère de la réinsertion des prisonniers à leur sortie de prison (...).

Les propositions de la Fondation Abbé Pierre (Extraits)

**« OUI à un droit au logement responsable
« MAIS sous réserve de la mise en place
d'une politique de logement offensive**

« La décision de mise en oeuvre d'un droit au logement opposable en France (...) répond à une revendication portée par la Fondation Abbé Pierre et de nombreuses associations depuis plusieurs années. Nous pensons en effet qu'une telle loi est susceptible de constituer une étape décisive pour améliorer le sort de millions de ménages qui souffrent aujourd'hui du mal-logement dans notre pays.

« Pour autant, il ne suffit pas de décréter un nouveau droit pour qu'effectivement la crise du logement se résorbe. La mise en application de ce droit à échéance 2012 (...) doit nécessairement être accompagnée d'une politique du logement plus ambitieuse, à la hauteur des enjeux posés par la crise, mais aussi plus solidaire (...).

« La Fondation Abbé Pierre décline ci-après un ensemble de mesures administratives et juridiques (...).

Mettre en place des mesures coercitives pour augmenter la production et améliorer la répartition des logements sur l'ensemble du territoire.

Développer massivement la production de logements à loyer accessible.

Favoriser l'accès et le maintien dans leur logement des ménages fragilisés.

Répondre rapidement aux situations d'urgence.

« PREMIER PILIER FONDAMENTAL :

COMPLETER LA LOI SUR LE DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE D'UN DISPOSITIF LEGISLATIF ET ADMINISTRATIF COERCITIF POUR GARANTIR SON APPLICATION EFFECTIVE ET RAPIDE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

« Un droit n'a d'efficacité qu'à la mesure des sanctions prises en cas de non-respect de la Loi. Seuls le renforcement des moyens coercitifs existants et le déploiement de nouvelles contraintes pour accompagner la Loi permettront de garantir l'application et le suivi dans le temps de ce nouveau droit au logement (...).

« 1-1 Renforcer l'application de l'article 55 de la Loi SRU du 13 déc 2000.

« Les dispositions actuelles de la Loi SRU ne sont pas suffisamment dissuasives pour les communes qui refusent de remplir leurs obligations légales (...). Il convient donc de :

- «Tripler les contributions financières de solidarité pour les communes qui ne respectent pas leurs obligations et supprimer les mesures spéciales d'allègement des pénalités,

« Substituer temporairement (pour une durée de 1 à 2 ans) la capacité à délivrer les permis de construire (au profit de l'Etat ou de son représentant) aux communes qui refusent de remplir leurs obligations liées à la Loi SRU,

Exclure le recours à la production de PLS pour les communes ayant moins de 10% de logements locatifs sociaux et replacer le mode de comptabilisation des logements sociaux par le décompte suivant : 1 PS= 0, 5 logement ; 1 PLAI= 1,5 logement (+ 0,5 logement pour tout logement de 5 pièces ou plus,

« 1- 2 Etendre le champ d'application de l'article 55 de la Loi SRU

« *Etendre la Loi SRU à toutes les intercommunalités de 50.000 habitants ainsi que plus de 2.000 communes assujetties (...).*

Faire passer l'obligation de logements locatifs sociaux au titre de la Loi SRU de 20 à 25 % dans les zones urbaines où les observatoires locaux valident un marché du logement extrêmement tendu lié à une demande très importante.

« 1-3 Renforcer les obligations des PLU

- *Imposer, sur l'ensemble du territoire, l'obligation de réserver entre 20% et 25% de la production à des logements sociaux (PLUS, PLA1) ou privés conventionnés dans tout programme de plus de 1000m² réalisé par des promoteurs.*
- *Rendre obligatoire l'inscription d'une réserve foncière destinée à la production de logements à loyer accessible dans tous les PLU.*

« 1- 4 Elargir la taxe sur la vacance à toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants (...)

« DEUXIEME PILIER FONDAMENTAL : DEVELOPPER MASSIVEMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS A LOYER ACCESSIBLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le droit au logement ne sera effectif qu'à condition d'une part, que le déficit de logements estimé aujourd'hui à 800 000 soit résorbé et d'autre part que l'équilibre entre l'offre et la demande soit rétabli (...).

« 2-1 Augmenter la production de logements réellement sociaux et limiter la part des PLS (...)

Produire 100 000 à 120 000 logements réellement sociaux (PLUS et PLA1 par an)

- *Accélérer la cession, à des prix compatibles avec le financement des opérations, des terrains de l'Etat destinés à la production de logements locatifs sociaux*
- *(...)*

« 2-2 Donner une réelle dimension sociale aux dispositifs fiscaux d'investissement locatif

(...)

- *Aménager rapidement un dispositif d'aide fiscale à l'investissement plus social visant à fixer des loyers réellement inférieurs de 30% à ceux pratiqués sur la commune .Par ailleurs, le plafond de ressources des locataires potentiels devra être abaissé au plafond fixé pour entrer dans le logement social (plafond PLUS)*
- *(...)*

« 2-3 Augmenter la vocation sociale de l'ANAH

(...)

- *Fixer un objectif annuel de 20.000 logements conventionnés (au prix du social) et fixer les montants des loyers maîtrisés à un niveau réellement au-dessous du marché,*
- *Assurer un meilleur contrôle des engagements pris par le propriétaire durant la période de contractualisation (...),*
- *Exonérer les propriétaires du paiement de la taxe foncière pendant toute la durée du conventionnement et favoriser l'accès aux prêts 1% pour le financement des travaux en complément des subventions ANAH,*
- *Exonérer fiscalement de 75% les revenus fonciers dès lors qu'il y a conventionnement très social,*
- *Créer un fonds de remise en état des logements en cas de dégradation.*
- (...)

« 2-4 Veiller à ce que les opérations de Renouvellement Urbain ne réduisent pas l'offre de logements accessibles sur les territoires concernés.

- *S'assurer que la reconstitution de l'offre qu'imposent les démolitions n'entraîne pas une perte sèche de logements sociaux à loyer accessible dans les communes ou les agglomérations concernées par les opérations de renouvellement urbain,*
- *S'assurer que les relogements envisagés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain tiennent compte des attentes, des profils socio-économiques et des revenus des ménages concernés (...).*

« 2-5 Augmenter significativement la production de résidences sociales pour jeunes (...)

« TROISIEME PILIER FONDAMENTAL : FAVORISER L'ACCES ET LE MAINTIEN DANS LEUR LOGEMENT DES MENAGES MODESTES ET PRECAIRES

« 3-1 Redonner aux aides personnelles au logement leur rôle de solvabilisation sociale (...)

- *Indexer les aides personnelles au logement sur le nouvel indice de référence des loyers-IRL- (...),*
- *Parallèlement, le forfait des charges servant de référence au calcul des aides au logement doit être fortement réévalué (...),*
- *Enfin le mois de carence lié au versement des aides au logement lors de l'entrée dans les lieux doit être supprimé (...).*

« 3-2 Mieux prévenir les expulsions locatives (...)

- *Proposer systématiquement aux ménages expulsés un relogement adapté à leurs capacités financières, mesure que le droit au logement opposable devra intégrer dans sa mise en oeuvre,*
- *L'enquête sociale (...) doit être rendue légalement obligatoire et contradictoire,*
- *Par ailleurs, un accompagnement social doit être systématiquement proposé à la famille bénéficiaire d'un plan d'apurement établi par le juge (...).*

Gaspe 33

« 3-3 Etablir un dispositif de garantie des risques locatifs (GRL) équilibré (...)

- *Le dispositif devra (...) être ouvert à tous les ménages, la solidarité nationale suppléant éventuellement aux risques encourus par les plus démunis,*
- *L'octroi de cette garantie ne devra en aucun cas se cumuler avec d'autres cautions exigées par le bailleur,*
- *Les assurances ne pourront être exonérées du partage des risques et du devoir de solidarité, en particulier sur le montant des primes et l'attention aux plus faibles,*
- *L'accompagnement social qui sera exigé par certaines situations devra être un accompagnement respectant l'intimité du ménage.*

« QUATRIEME PILIER FONDAMENTAL : REPONDRE RAPIDEMENT AUX BESOINS D'URGENCE POUR TOUS CEUX QUE LA CRISE MAINTIENT AUX PORTES DU LOGEMENT OU DANS DES CONDITIONS D'HABITAT INDIGNES

« 4-1 Améliorer le dispositif d'accueil des personnes en situation de grande précarité. (...)

La Fondation Abbé Pierre souhaite que les orientations suivantes soient respectées :

- *La transformation des structures d'accueil d'urgence de nuit vers un accueil 24/24 est une bonne chose, mais doit être assortie de moyens financiers conséquents (...).*
- *Toute offre d'hébergement doit conduire à court ou moyen terme, et sans rupture, à une solution de logement autonome (...),*
- *Toute commune de plus de 5.000 habitants doit se mettre en capacité de proposer des réponses d'accueil de jour et d'hébergement adaptées au nombre et à la diversité des situations rencontrées sur son territoire (...),*

« 4-2 Eradiquer l'habitat indigne

- *Instaurer un fichier unique des logements insalubres, indécents ou dangereux, afin de mieux planifier les politiques d'éradication de l'habitat indigne (...).*
- *Constituer dans chaque département un groupe d'action et de suivi pluridisciplinaire (...).*
- *Elaborer un dispositif législatif confiant à une seule autorité - l'Etat avec une possibilité de délégation de compétence - la mise en oeuvre d'une procédure unique et efficace d'éradication des immeubles très dégradés,*
- *Elargir le pouvoir général de police des maires au logement décent en instaurant un droit d'injonction faite au propriétaire de réaliser les travaux pour assurer la décence de l'immeuble. Doter le pouvoir des maires de la faculté de réaliser des travaux d'office sur la base d'obligations réglementaires renforcées.*
- *Renforcer les sanctions pénales pour les marchands de sommeil, lesquelles pourraient conduire à la saisine du logement et à son affectation au parc locatif social ou au parc privé conventionné.*

SNPTAS-CGT

NE RESTEZ PAS ISOLÉ

Gaspe n°37

*Crise du logement
missions des services
intervention et action de la CGT
(troisième partie)*

www.snptas-cgt.org

Statuts...

Revendications..

Grands dossiers...

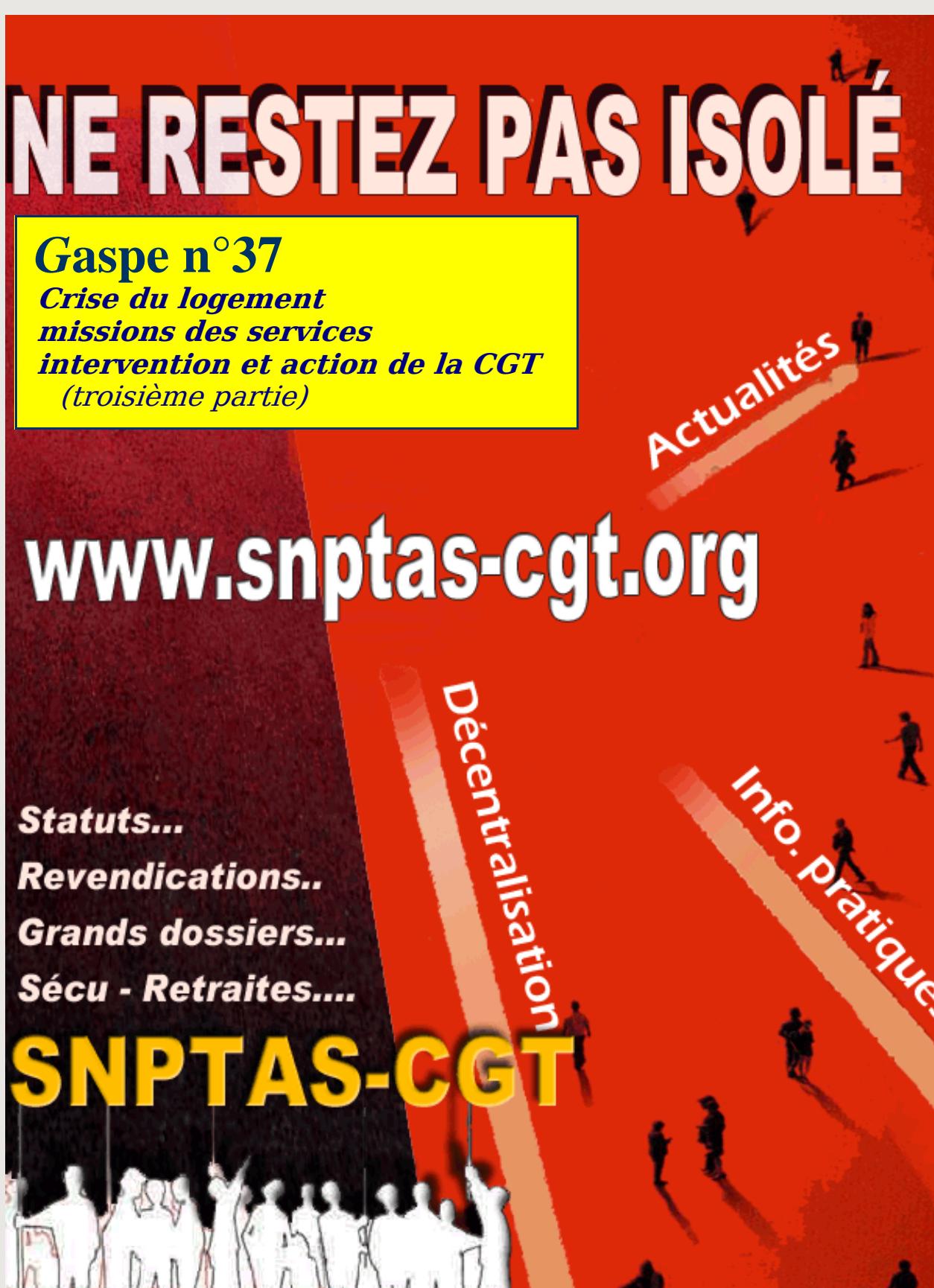
Sécu - Retraites...

SNPTAS-CGT

Décentralisation

Actualités

Info. pratiques



**Un site internet de débat
large et ouvert
d'information sociale
et professionnelle**