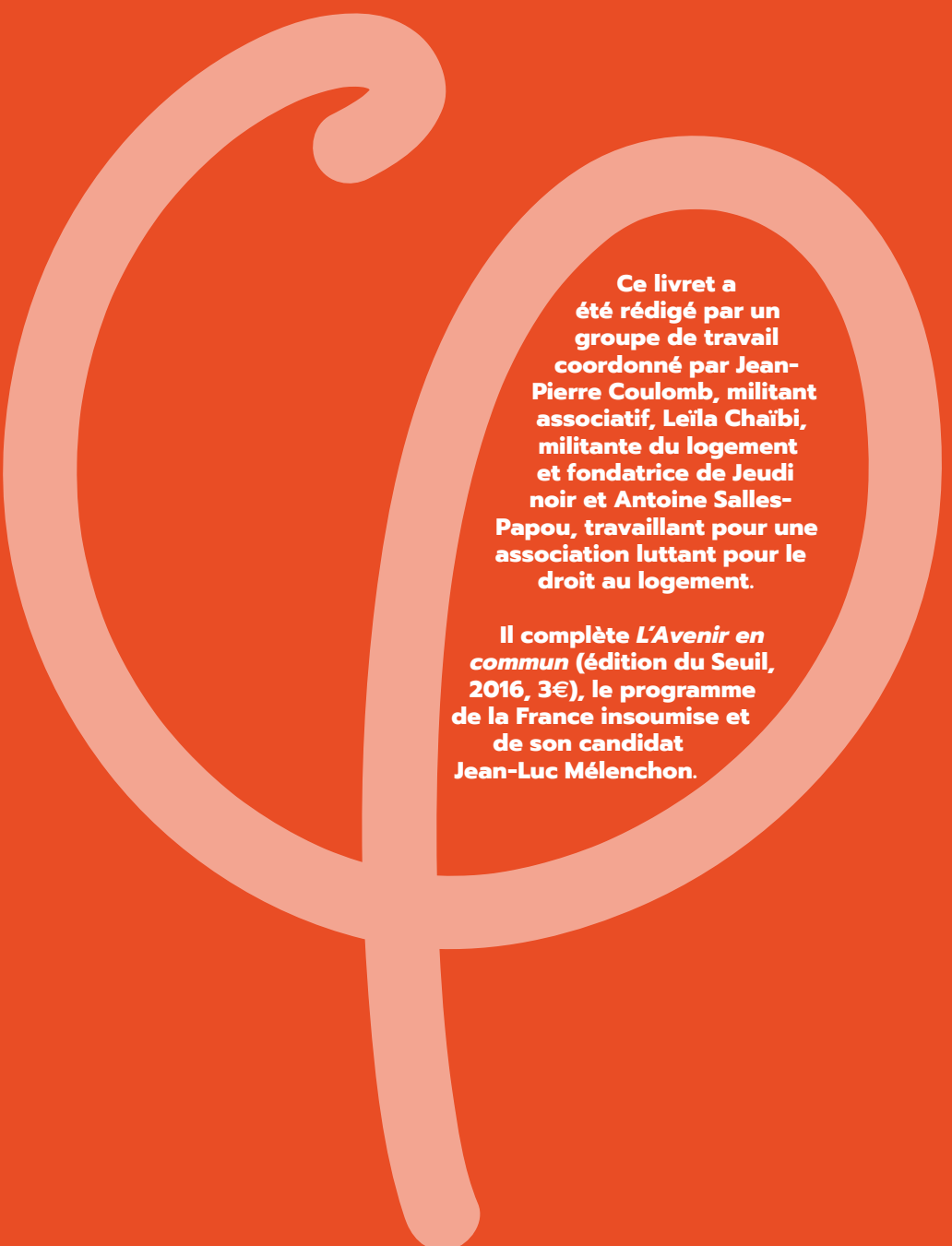


 L'AVENIR *M. S. Loucheur*
EN COMMUN 2017



POUR UN
LOGEMENT
UNIVERSEL ET DURABLE



Ce livret a été rédigé par un groupe de travail coordonné par Jean-Pierre Coulomb, militant associatif, Leïla Chaïbi, militante du logement et fondatrice de Jeudi noir et Antoine Salles-Papou, travaillant pour une association luttant pour le droit au logement.

Il complète *L'Avenir en commun* (édition du Seuil, 2016, 3€), le programme de la France insoumise et de son candidat Jean-Luc Mélenchon.

 L'AVENIR *Mobilisation*
EN COMMUN 2017

**POUR
UN LOGEMENT
UNIVERSEL
ET DURABLE**

Sommaire

- 1 • Notre constat : la crise du logement est généralisée 5**
- 2 • Notre projet : garantir le droit au logement digne pour tous 9**
- 3 • Nos propositions : sortir le logement de la spéculation 14**
 1. Contre les expulsions, objectif « zéro sans abri » 7
 2. Mobiliser le parc privé pour les besoins prioritaires 7
 3. Développer massivement un logement public et social de qualité 8
 4. Rompre avec la spéculation foncière 9
 5. Rénover le parc existant pour le mettre aux normes écologiques 10

Notre constat : la crise du logement est généralisée

La crise du logement est généralisée

La privation de logement propre

Aujourd'hui, environ 250 000 personnes, dont 30 000 enfants, sont victimes de la crise du logement. Sans logement propre, à l'hôtel, dans des centres collectifs ou dans des hébergements de fortune, leur situation est dramatique. Pour ceux-là, la vie est de plus en plus dure : environ une personne sur deux qui contacte le 115 ne se voit proposer aucune solution d'hébergement. Sans être « à la rue », nombre de nos concitoyens n'ont pas de domicile personnel, comme les 650 000 personnes hébergées de façon contrainte chez un tiers.

L'effort financier excessif

En outre, la crise du logement met en difficulté de nombreux ménages qui dépensent une part importante de leur revenu pour se loger. Les ménages les plus modestes sont les plus gravement touchés. **Pour les 10 % de ménages les plus pauvres, l'effort que représentent leurs dépenses pour se loger est supérieur à la moitié de leur revenu.** Résultat : les expulsions augmentent. Le parc de logements sociaux ne permet pas de répondre aux besoins de ces ménages ; près de deux millions de familles sont actuellement en attente d'un logement social.

Taux d'effort (total des charges liées au logement rapportées au revenu disponible des ménages) :

Accédants à la propriété	Locataires du secteur privé	Locataires HLM	Ménages du premier décile	Ménages des déciles 1 à 3
25,1 %	30 %	23,9 %	55,9 %	31,8 %

La mauvaise qualité du logement

Deux millions de personnes sont forcées de vivre dans des logements de mauvaise qualité, privées du confort de base (sanitaires, chauffage, cuisine). Le problème de la précarité énergétique est très important : un ménage sur cinq déclare souffrir du froid dans son logement. Ces problèmes de qualité du logement ont des conséquences graves sur la santé.

Quarante ans de politique au service d'une minorité

Depuis quarante ans, les puissants traitent le logement comme une marchandise comme les autres. C'est pourquoi les aides à la construction, qui permettent de répondre aux besoins, ont été remplacées par des aides à la personne qui se fondent sur la croyance que le marché règle tout. L'augmentation libre des loyers a été autorisée. Par conséquent, et malgré les aides au logement (Aide personnalisée au logement [APL]) ou l'Allocation de logement à caractère social (ALS), **le marché a été incapable d'offrir un logement décent et abordable à tous.**

La pensée unique libérale des gouvernements successifs et de Bruxelles implique que le logement social doit être réservé aux plus pauvres. Pour les autres ménages, la seule option serait d'avoir recours au marché privé locatif et/ou à l'accession à la propriété. Cette logique est surtout génératrice de profits importants pour les promoteurs immobiliers et les banques. Cette solution conduit à des situations de surendettement des ménages, à la dégradation des copropriétés et à l'éloignement de plus en plus grand des classes populaires des centres urbains.

Des déficits accumulés de construction

La crise du logement est le résultat de décennies de constructions insuffisantes, particulièrement en logements sociaux. **Le déficit accumulé depuis trente ans équivaut à un million de logements manquants.** Lorsque le niveau de construction a augmenté dans les années 2000, ce fut surtout au profit de la spéculation et d'un renchérissement des prix. En parallèle, l'offre nouvelle en construction HLM s'est concentrée sur le segment le plus cher du parc social, le Prêt locatif social (PLS).

Des politiques publiques d'austérité et inégalitaires

Le financement du logement social repose sur l'investissement public de l'État et sur la mobilisation de l'épargne règlementée (livret A). Ces deux sources permettent de faire baisser les loyers. Cependant, la préférence des gouvernements pour la spéculation et les politiques d'austérité a fragilisé le financement des organismes HLM. **Les subventions directes de l'État pour le logement social ont été divisées par six entre 1999 et 2015**, et par trois depuis 2010, pour un logement HLM standard.

En outre, les gouvernements n'ont cessé d'inventer de nouvelles niches fiscales pour les propriétaires bailleurs privés. Elles pèsent deux milliards d'euros dans le budget de la nation et ne profitent qu'au dixième le plus riche de la population.

Notre projet : garantir le droit au logement digne

Le logement est la condition d'une vie digne. Il permet de pouvoir exercer quotidiennement son emploi, de jouir de la santé et du bien-être, de fournir à ses enfants un espace protégé où ils peuvent grandir et s'épanouir. Le logement constitue la base permettant de se projeter dans l'ensemble des dimensions de la vie.



« *Pour pouvoir rêver, il faut savoir où dormir* », revendiquait il y a quelques années le collectif Jeudi noir qui luttait pour que des jeunes actifs aient accès à un logement. Pour bâtir un avenir en commun, notre projet politique doit permettre à toutes et tous d'être logé-e-s dans des conditions décentes, quels que soient ses revenus, son statut d'emploi, sa situation administrative ou ses conditions sociales. **Le logement ne doit pas devenir un luxe réservé à certains !**

Aussi, afin de rendre le droit au logement réellement effectif, nous l'inscrivons dans la Constitution. Nous sortirons le logement et l'habitat des mécanismes du marché par un plan d'action volontariste qui démarrera dès le début de la mandature.

Par l'aide à la pierre, nous réorienterons vers le logement public les milliards d'euros de subventions qui jusqu'à aujourd'hui n'ont pour effet que d'entretenir la spéculation immobilière. La planification écologique sera le levier permettant de développer **une offre massive de logements de qualité, durables et économes en énergie.**

L'isolation thermique et la construction de logements publics seront deux piliers du grand plan d'investissement de 100 milliards que la France Insoumise lancera dès son arrivée au pouvoir.

Ce projet entend à la fois apporter des réponses immédiates et urgentes à la crise du logement qui touche une part de plus en plus importante de la population, mais à moyen terme, il a également l'ambition de **construire une société où chacun et chacune ait accès à un logement décent et abordable.**

Nos propositions : sortir le logement de la spéculation

1 Contre les expulsions, objectif « zéro sans abri »

Le logement est un droit que nous considérons comme absolument essentiel à la dignité des personnes. Il conditionne l'accès à de nombreux autres droits. Pourtant, aujourd'hui, le droit de propriété lui est juridiquement et concrètement supérieur. C'est pourquoi il est possible en France de mettre des familles à la rue. Cette situation doit cesser ! Notre objectif est celui du « zéro sans abri, zéro mal logé ». Pour que personne ne dorme plus dans la rue, nous proposons les mesures suivantes :

- **Inscrire le droit à un logement digne dans la Constitution** pour qu'il soit au même niveau que le droit de propriété.
- **Interdire les expulsions sans relogement.**
- **Faire la « sécurité sociale du logement »** : mettre en place une garantie universelle des loyers pour favoriser l'accès de tous au logement, par l'intermédiaire d'une caisse de solidarité nationale, comme le défend la Confédération nationale du logement (CNL). Cette caisse aura pour mission de couvrir les impayés de loyers.
- **Garantir un droit effectif à l'hébergement** dans des conditions dignes et adaptées, quelles que soient les conditions de séjour.
- **Réquisitionner les bâtiments vides.**
- **Augmenter les contingents d'attributions de logements sociaux** pour les personnes dont le droit au logement opposable (Dalo) a été reconnu.
- **Revaloriser les aides personnelles au logement** et supprimer le mois de carence avant la perception des premières APL.

2 Mobiliser le parc privé pour les besoins prioritaires

Il est nécessaire que la puissance publique régule fortement le parc privé. Ces dix dernières années, les loyers ont augmenté de 29 % dans le parc HLM et de 44 % dans le secteur locatif privé. **Les prix doivent donc être encadrés.** Par ailleurs, il n'est pas tolérable que tant de logements restent vacants ! Même si, à terme, nous pensons que le logement public est la solution pour garantir le droit effectif au logement, dans l'immédiat, il faut que le parc privé prenne sa part pour loger les plus modestes.

Afin de lutter pied à pied contre la spéculation, il faut :

- **Encadrer véritablement les loyers à la baisse**, comme le demande l'association Droit au logement (DAL). Nous proposons de le faire autour du loyer médian dans les zones normales et en imposant une décote de 20 % au loyer médian dans les zones très tendues. Cet encadrement devra être contrôlé par la puissance publique avant la mise en location.
- **Plafonner les loyers** dans le secteur HLM pour ne pas dépasser 20 % du revenu des ménages.
- **Généraliser les mesures du type clauses anti-spéculatives** et les chartes promoteurs, expérimentées par certaines communes (Montreuil, Bagneux, Ivry, Fontenay-sous-Bois, Saint-Denis, etc.), qui permettent d'encadrer les prix à la vente.
- **Interdire les ventes à la découpe**, les congés pour vente et mieux encadrer les congés pour reprise.
- **Arrêter immédiatement les aides fiscales à l'investissement locatif privé.**
- **Soumettre à l'impôt les plateformes du type Airbnb**, en limiter l'usage aux seuls propriétaires occupants et pour une durée limitée.

- **Imposer les hautes transactions immobilières.**
- **Augmenter la taxe sur les logements vacants en zones tendues**, à 50 % la première année et à 100 % la seconde.
- **Utiliser l'ensemble des dispositifs possibles pour mobiliser le parc privé pour loger des ménages modestes** : intermédiation locative, mesures incitatives pour les propriétaires comme le propose la Fondation Abbé Pierre, et jusqu'aux réquisitions.
- **Lutter contre les marchands de sommeil et les bailleurs indécents**, rendre le « permis de louer » obligatoire dans les zones qui connaissent des situations d'habitat indigne. Ce dispositif permet de vérifier la qualité des logements avant leur mise en location. Renforcer les sanctions pénales à l'encontre de ces bailleurs indécents.
- **Créer un statut de « terrain familial »** pour permettre aux populations qui résident dans des habitats légers (caravanes par exemple) de pouvoir résider librement.



3 Développer massivement un logement public et social de qualité

La construction massive de logements publics est essentielle pour répondre aux besoins et sortir de la crise que connaît le secteur du logement. Cet effort nécessite un engagement financier important de l'État. Il est inacceptable que certaines collectivités refusent de construire des logements sociaux. Ce plan de construction doit par ailleurs participer à la transition énergétique en intégrant les normes écologiques. Nous souhaitons promouvoir un modèle de logement social où les enjeux de qualité de la vie, de démocratie et de mixité sociale seront pris en compte. Nous proposons donc les mesures suivantes :

- **Produire un million de logements réellement sociaux** (PLAI et PLUS) au rythme de 200 000 logements publics par an répondant aux critères écologiques, en augmentant notamment le mécanisme d'« aide à la pierre ».
- **Produire 16 000 logements sociaux étudiants par an.**
- **Utiliser le logement social comme pilote pour les filières innovantes** en matière d'éco-construction comme les matériaux non énergivores (paille, terre crue, bois).
- **Instaurer un prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux** par l'intermédiaire du pôle public bancaire.
- **Rétablir les exonérations et abattements de taxe foncière pour le logement social.**
- **Augmenter la Participation des employeurs à l'effort de construction** (PEEC, 1 % logement) à 1 % de la masse salariale et l'orienter vers l'investissement locatif social.

- **Mettre à disposition les emprises publiques à un prix très inférieur au prix du marché pour le logement social.**
- **Augmenter à 30 % le quota minimum de logements sociaux** dans les communes soumises à une forte tension locative.
- **Punir plus sévèrement les maires qui ne respectent pas leurs obligations :** augmentation des amendes et reprise de la délivrance des permis de construire par le préfet de département.
- **Introduire une obligation de 30 % de logements sociaux dans les opérations neuves et de 40 % en zones tendues.**
- **Rendre plus justes et transparentes les attributions de logements,** veiller au respect des obligations sociales dans ces procédures et permettre aux associations de mal logés de siéger dans les commissions d'attribution.
- **Abroger la loi Boutin de 2009 qui a abaissé les plafonds d'accès au logement social** pour permettre son accès à de larges secteurs de la population et œuvrer pour la mixité sociale.
- **Augmenter le nombre de représentants des locataires dans les conseils d'administration des organismes HLM.**
- **Promouvoir le retour des gardiens d'immeubles dans le parc social,** valoriser leur rôle vis-à-vis de la qualité de vie et du lien social.

4 Rompre avec la spéculation foncière

Construire massivement des logements abordables nécessite de changer de modèle pour la gestion du foncier. La gestion actuelle, qui privilégie le marché, a pour conséquence l'augmentation extraordinaire des prix des terrains. En conséquence les coûts de construction deviennent alors très élevés. Il convient donc de **lutter contre la spéculation foncière et de promouvoir la propriété publique du foncier**. Ce foncier doit servir une véritable politique d'aménagement durable, répondant aux besoins et coordonnée par la puissance publique. Nous proposons les mesures suivantes :

- **Mettre fin à la dégressivité avec le temps de la taxe sur les plus-values foncières**, mécanisme qui incite à la rétention du foncier disponible.
- **Maîtriser les prix immobiliers dans le cadre des aménagements gérés par des agences foncières régionales**. Dans les zones tendues, ces agences devront étudier la possibilité d'acquérir chaque terrain qui est mis en vente.
- **Développer un patrimoine foncier public échappant à la spéculation au niveau des collectivités et des agences foncières**. La propriété du sol serait publique et l'usage serait loué aux particuliers, aux bailleurs privés et publics à travers des baux emphytéotiques.
- **Créer un commissariat de l'aménagement** qui interviendrait en financeur et conseiller technique dans les projets des collectivités. Il participerait à la création de quartiers nouveaux correspondant aux besoins de logements et d'équipement en conformité avec la planification écologique mise en œuvre au niveau de l'État, notamment sur le foncier encore disponible.

5 Rénover le parc existant pour le mettre aux normes écologiques

Le bâti est un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre. **La mauvaise qualité des logements induit des situations de précarité énergétique qui concernent des millions de personnes.** Un véritable plan doit être mis en place pour changer d'ampleur et de résultats. Pour cela, nous proposons les mesures suivantes :

- **Mettre en œuvre un plan de financement massif des projets de développement durable de l'habitat** et des bâtiments publics dans l'ensemble du parc neuf et ancien en privilégiant la qualité et les économies d'énergie. Ce plan pourra être coordonné par l'Agence nationale de l'habitat (Anah).
- **Redynamiser les secteurs de la construction** et de l'architecture, former l'ensemble des professionnels à l'éco-construction et protéger les travailleurs du bâtiment.
- **Réformer l'Agence nationale pour la rénovation urbaine** (Anru) pour qu'elle soit financée par l'État et que les projets de renouvellement urbain promeuvent les réhabilitations écologiques plutôt que les démolitions. Les projets doivent être davantage élaborés avec les habitants, les conseils citoyens financés de manière obligatoire et des votes organisés lorsque des changements lourds dans le quartier sont prévus. En cas de relogement, le coût total du loyer et des charges ne doit pas augmenter.
- **Réformer le financement de la rénovation** pour permettre aux propriétaires les plus modestes d'en bénéficier.

- **Promouvoir une action spécifique envers les copropriétés dégradées,** coordonné par l'Anah et avec l'intervention des bailleurs sociaux, en prévoyant notamment des rachats publics pour les propriétaires en difficulté.
- **Mettre en place un « guichet unique »** pour organiser la rénovation par les propriétaires individuels. Il regroupera les demandes de financement, permettra l'évaluation des besoins et la coordination des professionnels.



Pour un logement universel et durable

Les livrets de la **France insoumise** complètent **L'Avenir en commun**, le programme de la France insoumise et de son candidat **Jean-Luc Mélenchon**.

L'Avenir en commun n'a de sens que si nous le construisons ensemble au cours d'un processus collectif de débats.

La collection des « Livrets de la France insoumise » offre cet espace d'échanges pour enrichir le programme en continu.

Les livrets abordent une variété de sujets qui donneront à la France son nouveau visage et l'inscriront différemment dans le monde. On peut gouverner autrement le pays si l'on se tourne vers le peuple.

Chaque livret expose les enjeux du sujet et dessine les perspectives d'une révolution citoyenne dont notre pays a tant besoin. Chaque livret présente aussi les mesures nécessaires pour y arriver. Le tout sera à chaque fois le fruit d'un travail collectif et coordonné.

Le programme *L'Avenir en commun* est élaboré sous la direction de Charlotte Girard, juriste et Jacques Généreux, économiste.

La collection des « Livrets de la France insoumise » est coordonnée par Laurent Levard, agroéconomiste et Danièle Obono, chercheuse en anthropologie sociale.



Retrouvez toutes les informations
sur le programme l'Avenir en commun
sur www.jlm2017.fr