

PAYER TOUJOURS PLUS
POUR SE LOGER ?
**la droite laisse faire
les socialistes agissent**



La crise du logement s'est aggravée ces dernières années. Elle ne touche plus seulement les plus modestes, mais s'étend désormais à beaucoup de nos concitoyens.

Le constat est alarmant : habitat insalubre, augmentation du nombre des sans-logis, exclusion des centres-villes des classes moyennes et modestes... La flambée des prix et l'explosion des charges ont abouti à une situation de mal-logement vécue et partagée par la grande majorité des Français. À l'heure où les dépenses de logement sont le premier poste budgétaire des familles, avoir un toit, le choisir, en changer si besoin, est devenu un luxe.

C'est le résultat de la politique libérale menée depuis 2002 qui appréhende le logement comme une marchandise ordinaire. Les gouvernements de droite qui se sont succédés ont tous fait le choix de la spéculation en créant des avantages fiscaux pour le seul bénéficiaire de quelques uns. Ils coûtent très chers aux contribuables, contribuent à la hausse des prix et logent peu alors que dans le même temps chacun éprouve au quotidien combien chercher à se loger est un parcours du combattant : délais pour obtenir un logement social qui s'allongent, course à la visite d'appartements, surenchère des demandes de garanties, terrains pour construire introuvables ou hors de prix...

Ces dépenses auraient dû au contraire servir à bâtir des logements à des prix abordables répondant aux besoins et aux moyens de chacun, à résorber l'habitat dégradé, à augmenter les aides au logement de 6 millions de ménages modestes...

Si avoir un logement décent de façon stable et durable est la première préoccupation de nos compatriotes, ce n'est toujours pas celle du Président de la République. Pourtant, la question du logement relève de la responsabilité de l'État.

Forts de leurs valeurs de solidarité et de progrès, les socialistes ne peuvent accepter le laisser-faire : le logement, élément structurant pour chaque individu, doit d'abord être source d'émancipation et d'épanouissement pour tous.

Aussi, dans les collectivités qu'ils dirigent, les élus socialistes sont souvent bien seuls à répondre aux besoins urgents et croissants de leurs administrés. Mais ils refusent de se résigner et demeurent plus que jamais attentifs à l'utilisation des deniers publics et à la saine gestion du budget de l'État. Pour compenser la faillite et le désengagement de celui-ci, ils se mobilisent en mettant en œuvre des solutions justes et efficaces.

Des villages ruraux aux grandes villes urbaines, ils veulent accentuer leur action pour améliorer le quotidien de chacun.

Annick Lepetit
députée de Paris
secrétaire nationale
au Logement

Jean-Yves Le Bouillonnet
député du Val-de-Marne,
responsable logement
du groupe socialiste
à l'Assemblée nationale

Thierry Repentin
sénateur de la Savoie
responsable logement
pour le groupe socialiste
au Sénat

Sommaire

Édito	page 3
-------------	--------

Première partie

2002-2008 : l'heure du bilan de la droite	5
I) Le désengagement confirmé de l'État	5
1. Des aides insuffisantes pour les plus modestes	5
2. Des cadeaux fiscaux pour les plus riches : le fiasco « de Robien » et « Borloo »	6
3. De l'argent en moins pour la construction de logements sociaux	7
4. L'illusion d'une France de propriétaires	8
II) Conséquences de la crise : le logement au coeur des tensions urbaines	9
1. Les effets pervers de l'étalement urbain	9
2. Les limites de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	9

Deuxième partie

Le logement, un engagement municipal : les réponses des socialistes éprouvées sur le terrain	11
I) Trouver un logement adapté à ses besoins et ses moyens	11
1. Pour chacun, modérer le coût du logement : Angers	11
2. Rendre possible l'accession à la propriété : Conseil général de l'Aisne ; Nantes	12
3. Plus de logements sociaux et des logements à prix corrects : Chambéry Métropole ; Fontenay-aux-Roses ; Paris	12
4. Un logement à chaque âge de la vie : Puy-Saint-Vincent ; Montpellier ; Villeurbanne	14
II) Construire pour tous dans des villes durables	15
1. Des terrains moins chers : Florange ; Marquette en Ostrevant ; Mouais ; Palaiseau ; Ostricourt ; Vitrolles	15
2. Une ville plus dense pour l'intérêt de tous : Poitiers ; Rennes	15
3. Des logements performants pour économiser l'énergie : Dunkerque ; Montmélian	16

Première partie

2002-2008

l'heure du bilan de la droite

Près d'un Français sur deux redoute aujourd'hui de perdre son logement et se retrouver à la rue ! (cf sondage BVA-Emmaüs-l'Humanité-La Vie, nov. 2007). Avoir un toit est un besoin vital, les Français n'ont donc pas d'autre choix que d'assumer cette dépense de plus en plus lourde pour leur budget. Ils doivent notamment faire face à :

- une augmentation sans précédent des loyers (+ 28,8 % en moins de 6 ans)
- une explosion des charges : + 44% entre 1995 et 2005⁽¹⁾; + 40% entre 1995 et 2005 pour l'énergie et l'eau⁽²⁾.

Conséquence : le logement est le premier poste budgétaire des ménages et donc la cause première de la perte de leur pouvoir d'achat.

Mme T., 41 ans, travaille dans une usine d'emballage à Reims et gagne environ 1 000 € nets par mois (SMIC). Elle vit seule et cherche un appartement de deux pièces. Sur le marché, elle ne trouve que des loyers qui atteignent en moyenne 480 € par mois pour à peine plus de 40 m² (contre 330€ en 2002). Cela représente 48% de son salaire sans compter les charges ! Il lui reste moins de 500 € pour se nourrir, se vêtir, payer son essence (qui a aussi augmenté !) pour se rendre au travail.

S. est contremaître dans une PME et P. est employée de bureau. Ils gagnent ensemble environ 2 500 € nets par mois et élèvent leurs deux enfants dans les environs de Pau. Ils cherchent aujourd'hui une maison de 4 pièces : elle leur coûtera près de 1 200 € par mois (contre moins de 800 € en 2002) ! À nouveau, c'est la moitié des salaires qui passera dans le loyer, à quoi il faut encore ajouter les charges ! Gagnant moins de trois fois le loyer, le couple devra demander à leurs parents de se porter caution s'il veut louer cette maison !

Face à cette crise, les gouvernements de droite ont mené une politique réactionnaire qui a non seulement aggravé le problème mais l'a laissé s'étendre aux classes moyennes.

I) Le désengagement confirmé de l'État

1 - Des aides insuffisantes pour les plus modestes

Les aides à la personne jouent un rôle essentiel dans la mesure où elles permettent de solvabiliser les locataires et donc de prévenir les expulsions (+ 22% en cinq ans) et les exclusions. Elles bénéficient aujourd'hui à plus de 6 millions de ménages dont les trois quarts ont des revenus inférieurs au SMIC.

Les aides à la personne

Les aides au logement sont accordées par l'État et versées, directement ou indirectement, aux ménages les plus modestes afin de leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir. Leur financement est pour partie assuré par l'État. Chaque année, elles doivent être normalement revalorisées. Elles ont pour effet de réduire les dépenses de logement des ménages modestes. Elles sont versées sous conditions (ressources des ménages, situation familiale, qualité du logement...). Environ 6 millions de ménages en bénéficient.

Le gouvernement aurait pu compenser la hausse débridée des loyers en revalorisant substantiellement ces aides directement versées aux ménages. Mais il a au contraire fait le choix de leur stagnation, les revalorisant insuffisamment et seulement une année sur deux entre 2003 et 2006 : +1,2% en 2003 alors que l'indice des loyers progressait la

1. Hors énergie et eau ; source : Comptes du logement 2005.

2. Source : Comptes du logement 2005.

même année de 3 % ; + 1,8 % en 2005 alors que l'indice des loyers progressait de 3,5 %. Conséquence : le pouvoir solvabilisateur des aides au logement a perdu 10 % entre 2002 et 2006⁽³⁾.

Alors que de plus en plus de ménages sont en difficulté, le gouvernement a refusé d'élargir les critères d'attribution des aides, voire en a durci les conditions d'accès. Ainsi, en 2003, il a décidé que les ménages qui percevaient une aide inférieure à 24 €/mois n'y avaient plus droit. En 2006, le seuil de non-versement a été rabaisé à 15 €/mois grâce à la pression des parlementaires de gauche.

L'État, preuve de son indifférence, se permet même de réaliser des économies budgétaires sur les plus modestes :

- en relevant d'un euro la participation minimale des bénéficiaires à la dépense de logement
- en refusant de verser les aides lorsque celles-ci sont inférieures à 15 €/mois.

Ainsi, dans l'exemple précité, la famille de Pau ne perçoit pas d'aides car elle est au-dessus des plafonds de ressources.

L'habitante de Reims, qui a vu son loyer augmenter de 50 % en 5 ans, a quant à elle vu ses aides au logement stagner et perçoit aujourd'hui seulement 37 € par mois pour un loyer de 480 € et un salaire au niveau du SMIC.

Le problème est que le gouvernement ne peut plus disposer de l'argent qu'il a dilapidé en octroyant des cadeaux fiscaux à une minorité de privilégiés. Le « paquet fiscal » représente 15 milliards d'euros ! Avec un tel budget, l'État aurait pu doubler les aides au logement perçues par les allocataires et augmenter le nombre de bénéficiaires ! Cet argent aurait pu également être consacré au budget de l'État dédié à la construction de logements abordables, budget sacrifié chaque année depuis 2002 !

2- Des cadeaux fiscaux pour les plus riches : le fiasco « de Robien » et « Borloo »

L'État dépense beaucoup pour aider les propriétaires sans aucune contrepartie réelle, sans vérifier l'adaptation des logements aux besoins des ménages et aux situations locales.

• L'amortissement « de Robien » ou l'art de construire des logements à loyers très élevés qui restent... vides !

Le dispositif « de Robien » a été créé par la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat. Cet avantage fiscal

est destiné aux particuliers qui veulent acheter un ou plusieurs logements neufs dans le but de les louer. Il permet aux propriétaires bailleurs d'amortir une partie de leur achat en bénéficiant d'exonérations sur les revenus locatifs qui en sont issus. Or, aucune contrepartie en retour ne leur est demandée : ni contrepartie sociale (les logements ne sont pas réservés à des locataires aux revenus modestes ou moyens), ni contrepartie de loyer (les loyers sont au niveau du marché). Via ces exonérations fiscales, l'État consacre budgétairement en moyenne 33 000€ à chaque logement « de Robien », ce qui coûte chaque année environ 400 M€⁽⁴⁾. À titre de comparaison, il consacre tout au plus 20 000 € à la construction d'un logement social !

Le comble, c'est que les loyers « de Robien » ne sont pas des loyers abordables !

Par exemple, en 2007, un 3 pièces de 65 m² :

- À Carcassonne, est loué 419 €⁽⁵⁾ en moyenne dans le parc privé ancien, mais un logement « de Robien » de la même surface peut coûter jusqu'à 755 €⁽⁶⁾/mois.
- À Angers, le même logement est loué en moyenne 361€ alors que le « de Robien », de même surface, peut atteindre 924 €⁽⁷⁾/mois.
- À Nanterre, un 3 pièces de 65 m² est loué en moyenne 1100 € alors que le « de Robien » s'affiche à 1 330 €⁽⁸⁾ /mois.

L'État est donc en partie responsable de l'envolée des loyers !

• L'amortissement « Borloo » ou l'art de persister dans l'erreur...

Ce dispositif créé en 2006 repose sur le même mécanisme fiscal : les loyers sont plafonnés (voir tableau) et les ressources des locataires ne peuvent excéder les plafonds prévus pour les logements intermédiaires⁽⁹⁾, soit 4139€ mensuels pour un couple dans une grande agglomération, 2 858 € dans une ville moyenne.

	Tableau récapitulatif		
	Montant de l'aide de l'État par logement	Niveau de loyer par rapport au marché	Part de la population française pouvant accéder au logement (comme locataire)
Amortissement Robien	33 300 €	100 % et au-delà des loyers de marché	25 % des ménages (les plus riches)
Amortissement Borloo	41 500 €	71 % des loyers de marché	25 % des ménages (les plus riches)
Logement social (Prêt Locatif à Usage Social)	20 300 € (dont subvention : 2 300 €)	40 % des loyers de marché	68 % des ménages (les moins riches)
<small>Source compilation données USH et données INSEE</small>			

3. Source : enquêtes trimestrielles INSEE reprises dans publication CLCV n°154 – janvier février mars 2007.

4. Loi de Finances 2008.

5. Ce chiffre et suivants, source : www.clameur.fr. Clameur (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) est un outil de connaissance et de suivi de l'évolution des loyers, créé par l'ANAH, Bouygues Immobilier, la CNAB, FONCIA, la Foncière Logement, Habitat et Développement (SIRES), Nexity, les PACT-ARIM, SeLoger, TAGERIM, le SNPI et l'UNPI.

6. Plafond de loyer autorisé en zone C.

Aubaines fiscales pour les plus riches, les dispositifs « de Robien » et « Borloo » permettent en effet à des investisseurs de payer moins d'impôts et de loger des ménages aisés. Or, ils coûtent excessivement cher chaque année aux contribuables et contribuent très fortement à la hausse des prix !

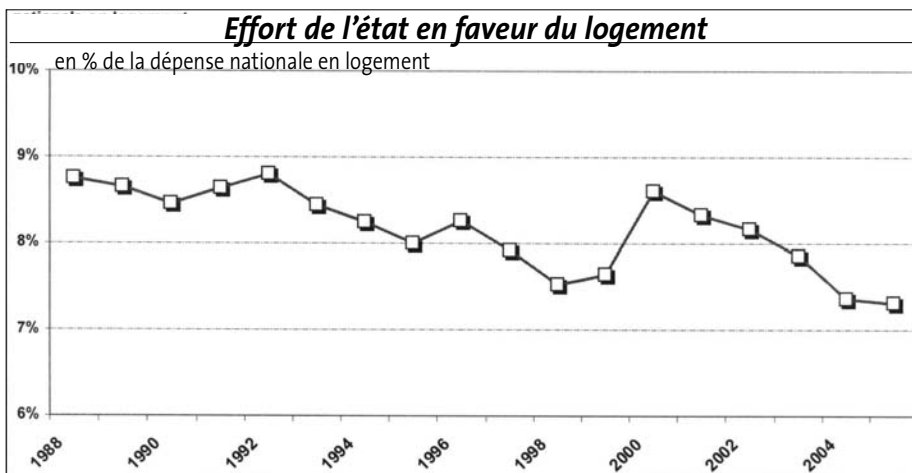
Les 400 M€⁽¹⁰⁾ dépensés tous les ans pour le « de Robien » pourraient permettre la construction de 20 000 logements abordables par an. Le nombre de logements sociaux construits chaque année augmenterait ainsi de 80 % !

Les socialistes ont toujours milité pour la suppression des avantages fiscaux qui n'ont aucune contrepartie sociale... en vain !

Le gouvernement porte ainsi une lourde part de responsabilité : des coupes dans les budgets et de l'argent mal alloué qui serait plus utile s'il était distribué différemment. Ainsi, l'ensemble des amortissements fiscaux pèse dans le budget de l'État à hauteur de 836 millions d'euros en 2008⁽¹⁰⁾, en progression de 26 % par rapport à 2007. Une réorientation d'une partie de ces crédits pourrait par exemple permettre une considérable augmentation du nombre de logements accessibles et sociaux et le doublement du prêt à taux zéro (PTZ).

3- De l'argent en moins pour la construction de logements sociaux

Entre 1994 et 2000, environ 70 % de l'ensemble des logements mis en chantier offraient des loyers modérés, c'est-à-dire destinés aux populations modestes. Depuis le début des années 2000, cet équilibre est rompu. Entre 2001 et 2006, l'effort de la collectivité en faveur du logement et, singulièrement, celui de l'État ont reculé rapidement (cf tableau ci-dessous).



Source Comptes du Logement 2005

7. Plafond de loyer autorisé en B.

8. Plafond de loyer autorisé en zone A.

9. Plafond de ressources des PLI (prêt locatif intermédiaire).

10. Loi de finances pour 2008.

Le point sur l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Adoptée sous le Gouvernement Jospin en décembre 2000, la loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) d'atteindre au moins le seuil de 20 % de logements locatifs sociaux d'ici à 2020, sous peine de sanctions financières. En janvier 2006, le gouvernement Villepin a tenté de revenir sur ce dispositif. Seule la mobilisation des parlementaires socialistes, rejoints par d'autres formations politiques de gauche et du centre, a permis de sauvegarder l'article 55. Le bilan de l'application de la loi SRU est décevant : sur 719 communes soumises à la loi SRU, 140 n'ont fait aucun effort pour réaliser du logement social.

Dans le palmarès des « 15 villes cancras du logement social » dressé par la fondation Abbé Pierre, 13 étaient des municipalités de droite. À l'inverse, de nombreuses municipalités de gauche, à l'image de Paris ou Lyon, se sont engagées à atteindre 20 % de logements sociaux dès 2014.

Pour que les objectifs fixés par la loi soient atteints d'ici 2020, les socialistes proposent de renforcer les astreintes prévues par la loi en triplant les sanctions contre les communes contrevenantes et en obligeant la construction de 25 % de logements sociaux dans tout projet immobilier.

Certes, en 2006, 420 900 logements ont été mis en chantier. Mais la part des logements aux loyers accessibles a presque diminué de moitié. Aujourd'hui, à peine plus de 40 % des mises en chantier correspondent à des logements abordables pour les familles modestes.

Cela n'a rien d'étonnant lorsque l'on sait que les députés et sénateurs UMP refusent depuis toujours la nécessité de réaliser des logements abordables pour tous et partout comme le commande pourtant la loi Solidarité et renouvellement urbains (voir encadré), en tentant régulièrement d'en atténuer les contraintes, voire de la vider de son contenu.

Cette situation dramatique sur le marché doit être mise en parallèle avec l'absence de mesures susceptibles d'aider les organismes de logement social à répondre à la forte hausse des demandes constatée depuis 2002. La droite a choisi de contourner le problème et de fuir ses responsabilités : « puisqu'il n'y a pas assez de logements sociaux, faisons en sorte qu'il y ait moins de demandeurs ! » Mais casser le thermomètre n'a jamais guéri un malade !

D'une part, l'action du gouvernement consiste à rayer des listes d'attente une partie des ménages.

Ainsi, aujourd'hui, un couple d'instituteurs (1 600 € de salaires nets chacun), considéré comme trop riche aux yeux du gouvernement, n'a généralement pas accès au logement social.

D'autre part, le gouvernement manipule l'opinion : la pénurie de logements sociaux serait due à des locataires « parasites ».

Selon les discours moralisateurs du gouvernement, des milliers de locataires devraient quitter leur logement social car ils auraient des revenus trop élevés et abuseraient, sans vergogne, du système. En fait, 10 % de locataires sont au dessus des plafonds de ressources (et seulement 2 % dépassent nettement ces plafonds)⁽¹¹⁾, c'est-à-dire que les revenus du ménage dépassent 2,7 SMIC pour un logement social (30 % seulement des Français sont dans cette situation), 1,5 SMIC pour un logement très social. Or, pour la plupart d'entre eux, s'ils quittent le parc social, il leur sera impossible de trouver un logement dans le privé car les loyers sont en moyenne trois fois plus élevés. En outre, la très grande majorité dépasse à peine les plafonds de ressources requis.

Pour les autres, ils ont de grands enfants, partis du foyer fiscal mais qu'ils continuent d'aider, d'autres encore habitent dans des quartiers essentiellement composés de logements sociaux et leur présence est la seule garantie de mixité sociale.

Pour beaucoup, ce sont des ménages dont la situation professionnelle a évolué positivement avec le temps, mais aussi des ménages dont les revenus n'ont pas forcément augmenté mais qui ont vu partir du foyer un ou plusieurs enfants, les faisant de facto dépasser les plafonds de ressources.

Le modèle promu par la droite, ce sont des logements sociaux uniquement dans les communes les plus pauvres et réservés aux plus modestes. Cette logique porte un nom : ghetto. Elle est porteuse de drames sociaux et humains.

Qui peut accéder au logement social ? Le point sur les plafonds de ressources (par ménage) :

- pour le logement très social (PLA-1) : environ 1,5 SMIC
- pour le logement social (PLUS) : environ 2,7 SMIC

Ainsi, le PLUS est accessible à près de 70 % de la population française.

4- L'illusion d'une France de propriétaires

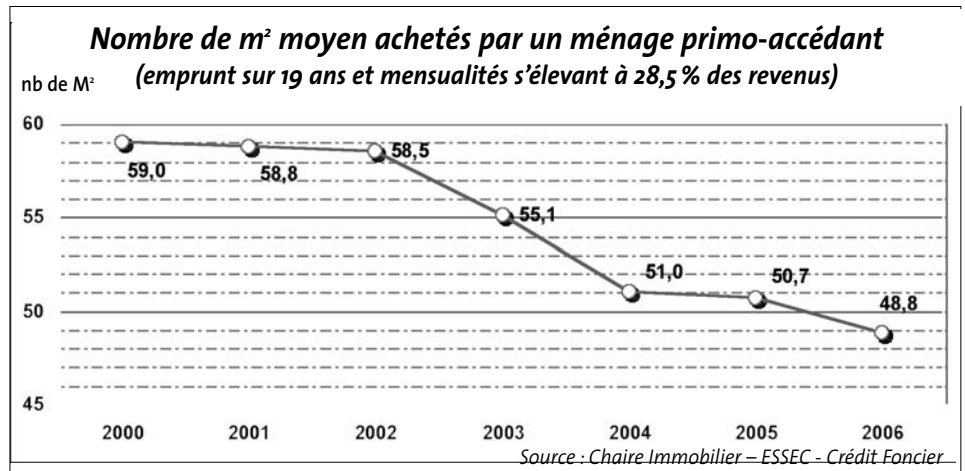
Pour éluder le problème, le gouvernement incite les ménages à sortir du parc locatif pour qu'ils deviennent, certes, propriétaires mais en s'endettant lourdement. Or, depuis 2002 l'augmentation des prix à l'achat est encore plus forte que celle des loyers. En réalité il est aujourd'hui extrêmement difficile pour une famille aux revenus moyens d'acheter un appartement ou une maison à l'endroit de son choix et qui corresponde à ses aspirations.

11. Dépassement de 20 % du plafond PLUS. Source : Rapport occupation du parc social, ministère du Logement.

12. Source : FNAIM

13. Source : Rapport pour avis Ville et Logement, Projet de loi de finances 2007, Thierry Repentin, Pierre ANDRE, Sénat.

14. Comptes du logement 2005.



Depuis fin 2001, les prix au m² pour l'achat dans l'ancien ont bondi de 92% en sept ans⁽¹²⁾. Rien d'étonnant alors que le nombre des accédants modestes dans l'ancien ait stagné depuis le début des années 2000.

La hausse effrénée des prix, que le gouvernement attise, transforme le rêve du « tous propriétaires » en une promesse de « tous locataires de leur banquier »... et pour longtemps ! La droite prend le risque d'une crise similaire à celle des « subprimes » aux États-Unis : ne pouvant plus rembourser leurs dettes qui ont augmenté après la hausse des taux d'intérêt, des dizaines de milliers de ménages américains sont jetés à la rue, écrasés par une dette pour une maison qu'ils n'habitent plus : en cessation de paiement, leurs biens ont été saisis et revendus à bas prix par les banques !

M. et C., 35 et 36 ans ont acheté un appartement à Bordeaux fin 2005. Ils touchent 2 700 € par mois et se sont endettés sur 20 ans. Pour obtenir un taux correct (3,7 % pour un emprunt de 130 000 euros), ils ont contracté un prêt immobilier à taux variable. Aujourd'hui, suite à une remontée des taux en bourse, le taux de leur crédit est passé de 3,7 à 4,9 % soit un remboursement mensuel de 851 € au lieu des 767 € initialement prévus. Ainsi, leurs mensualités augmentent de 11 %, à peine 18 mois après leur achat !

Crédit hypothécaire, tous propriétaires, hausse des taux d'intérêt... qui a dit que la France était à l'abri ?

Pourtant, des solutions éprouvées existent. La droite les a démontées au cours de ces six dernières années. Les aides à la pierre (aides de l'État allouées à la construction et à l'amélioration de logements accessibles) ont par exemple baissé d'environ 30 % entre 2001 et 2007⁽¹³⁾ alors que dans le même temps, les prélèvements fiscaux sur le secteur du logement (fiscalité sur les revenus fonciers, retours de TVA, droits de mutation) ont progressé très rapidement : depuis 2002, le logement rapporte plus à l'État qu'il ne lui coûte ! Par exemple, grâce au logement et à la hausse des prix, l'État a perçu 7,6 Mds €⁽¹⁴⁾ de plus entre fin 2001 et fin 2005 qu'il

n'a ni réinvestis, ni redistribués aux ménages. Avec cette somme, il aurait pourtant pu financer 380 000 logements sociaux supplémentaires ou augmenter de 20 % les aides au logement sur toute la période. »

II) Conséquences de la crise : le logement au cœur des tensions urbaines

1 - Les effets pervers de l'étalement urbain

La pénurie de logements abordables a transformé le logement en un bien précieux et convoité. Les ménages modestes sont repoussés à la périphérie, les classes moyennes elles-mêmes sont exclues des centres villes.

Cette fragmentation territoriale n'est pas sans conséquence à l'heure où le prix de l'essence atteint un niveau historique. Les coûts de déplacement, plus élevés que jamais, isolent définitivement ceux qui n'ont pas pu acheter ou louer en centre ville. Mais là encore, le gouvernement laisse faire !

Pire, il encourage l'étalement urbain à travers des programmes trompeurs, tels que la « Maison à 100 000 € » : par ce dispositif, qui reste d'ailleurs lettre morte, mais aussi par de nombreux discours, la droite laisse penser que la maison individuelle est l'avenir rêvé de l'habitat pour les Français. Or, à y regarder de plus près, ce rêve imposé peut vite se transformer en cauchemar :

- *personnel* : le coût des déplacements – en argent, en temps et en qualité de vie – se révèle considérable annulant ainsi l'avantage retiré d'un achat moins cher loin des centres urbains. En outre, la maison individuelle, tout particulièrement dans les secteurs très résidentiels, peut être adaptée à un certain moment (couple avec jeunes enfants par exemple) mais beaucoup moins à d'autres âges de la vie (jeunes adultes, personnes âgées) ou à d'autres situations familiales.

- *collectif* : l'étalement urbain génère de nombreux déplacements et contribue au réchauffement climatique. Il posera en outre de graves questions d'équilibre démographique et territorial, d'aménagement et d'équipements collectifs lorsque certains secteurs, peu denses, tendront à assigner à résidence des populations vieillissantes, éloignées des commerces et services et pas suffisamment fortunées pour aller s'installer dans les centres urbains.

La pénurie de logements abordables nourrit l'exclusion, aggrave la crise sociale et génère des tensions source de violences.

Alors que pendant 30 ans le logement social avait véritablement été un lieu de brassage, il est de plus en plus utilisé comme un parc de relégation. Le gouvernement reconnaît, d'ailleurs, de plus en plus ouvertement, sa volonté d'y concentrer tous les pauvres au même endroit, créant les conditions d'une véritable explosion sociale.

Les événements tragiques dans de nombreuses villes de novembre 2005, et plus récemment à Villiers-Le-Bel, ont rappelé à l'opinion la réalité de la misère et de la relégation d'une partie de la population en banlieues. Chômage de masse, RMI, sentiment d'abandon par les pouvoirs publics, précarité, insécurité, échec scolaire, ces difficultés sont vécues au quotidien par les habitants. Derrière des apparences volontaristes, les politiques engagées par Jean-Louis Borloo en 2005 n'ont, en réalité, fait qu'aggraver la situation et assombri un peu plus encore le bilan du gouvernement.

L'arrivée de Christine Boutin et Fadela Amara n'a rien changé, leurs actions s'inscrivant dans la continuité.

2 - Les limites de l'agence nationale pour la rénovation urbaine

Face aux signes probants de ghettoïsation de certains quartiers, l'agence de rénovation urbaine a été créée en 2003 pour soutenir les collectivités, les établissements publics et les organismes privés dans leur démarche de rénovation urbaine de 500 quartiers prioritaires. Cet objectif ambitieux et justifié a été bien accueilli par les habitants des quartiers dont le sentiment d'abandon s'est ajouté aux lourdes difficultés quotidiennes.

Cette politique devait ainsi permettre l'impulsion d'une nouvelle dynamique au niveau intercommunale et le développement à terme d'une véritable mixité sociale.

L'allègement des procédures, le guichet unique, la rapidité de mobilisation des acteurs et des moyens autour d'un tour de table étaient, par ailleurs, réclamés par tous les acteurs locaux.

Quatre ans après la mise en œuvre de l'agence, la bonne intention n'a pas résisté aux pratiques administratives et à la régulation budgétaire.

En ce qui concerne les procédures, force est de constater que leurs lourdeurs sont vécues par beaucoup d'élus comme démesurées. Elles dissimulent en fait maladroitement les limitations de moyens de l'État.

Les budgets de l'État de ces dernières années restent très largement appuyés sur des recettes exceptionnelles, par nature-même incertaines. Le retard d'examen et de validation des dossiers a entraîné un report considérable de la programmation initialement envisagée. Quant au budget de l'État de cette année, il se trouve considérablement réduit.

En outre, l'opération de renouvellement urbain ne respecte pas la règle du « 1 pour 1 » (un logement construit pour un logement démolit). Les données budgétaires indiquent qu'en 2005, 53 logements en moyenne étaient reconstruits pour 100 logements démolis. Le ratio a péniblement atteint 69 reconstruits pour 100 démolis en 2006 et ne devrait pas dépasser 75 reconstruits en 2007.

Si l'État est prompt à démolir (85 % des démolitions financées par l'ANRU), il l'est moins lorsqu'il s'agit d'investir dans les reconstructions (la part des coûts de reconstruction financée par l'ANRU n'est plus que de 15 %).

La confusion entre une politique de renouvellement urbain, fut-elle volontaire, et une politique de l'habitat conduit aujourd'hui à s'alarmer du fait, qu'à l'évidence, de nombreuses opérations de renouvellement urbain réduisent l'offre locative sociale.

Certains élus utilisent délibérément cette confusion pour organiser une ségrégation urbaine à rebours, c'est-à-dire l'exclusion de population libérant les patrimoines démolis et qui sont relogés en périphérie de villes voire même dans d'autres communes.

Censée redonner vie à des quartiers déshérités, la politique de rénovation urbaine n'a fait qu'accentuer la carence de logements accessibles dans les quartiers sensibles. Pire, en obligeant des familles à quitter leur logement qu'elles occupaient depuis

des années, ces opérations ont détruit les liens qui s'étaient tissés entre les habitants des quartiers, délitant un peu plus encore le tissu social. Sans compter sur un dévoiement (une instrumentalisation) de la politique de l'ANRU à travers des stratégies de réorganisation territoriale dont la finalité consiste à replacer des populations en difficultés dans d'autres communes de la communauté d'agglomération ou, même lorsque la capacité de la communauté d'agglomération est insuffisante, dans des communes du département, creusant ainsi les inégalités entre les territoires.

Les socialistes proposent que toute démarche de renouvellement urbain soit accompagnée d'un programme de développement de l'habitat en direction de tous les publics concernés.

deuxième partie

Le logement, un engagement municipal : les réponses des socialistes éprouvées sur le terrain

Alors qu'il doit être le garant du droit au logement, l'État se désengage et conduit une politique incohérente et inefficace depuis 2002.

Les effets sont connus : flambée des loyers et des prix à l'achat, explosion des charges, exclusion des centres-villes et des villes des classes moyennes et modestes, forte baisse du pouvoir d'achat, mal-logement, habitat insalubre, des sans-domiciles fixes toujours plus nombreux...

Face à cet abandon intolérable de l'État, de très nombreuses communes socialistes ont dû pallier cette carence et mettre en place des initiatives originales et efficaces pour répondre aux besoins de leurs habitants.

Des plus petits villages jusqu'à Paris, les maires socialistes ont refusé de se résigner et ont engagé la bataille du logement, chacun à leur échelle. Il savent que pour apporter des réponses à nos concitoyens, il faut agir à tous les étages de l'édifice, de l'hébergement d'urgence à la location privée en passant par les HLM, l'accession à la propriété ou les résidences pour personnes âgées.

Localement, ces élus appliquent ce que le Parti socialiste défend sur le plan national :

- trouver à chacun un logement adapté à ses besoins et ses moyens,
- créer des villes, des quartiers, une société pour tous, adaptés à tous.

Il est impossible de mentionner ici toutes les expérimentations et les solutions initiées dans chaque commune ou agglomération en raison de leur grand nombre.

1) Trouver un logement adapté à ses besoins et ses moyens

Chacun en France a droit à un logement décent, c'est la loi. Les élus socialistes sont mobilisés sur le terrain pour rendre ce droit effectif dans chaque ville et village où ils sont en responsabilité.

Ils agissent car ils veulent améliorer la situation des locataires comme des propriétaires et ce, en dépit des désengagements du gouvernement qui, dans le cas du logement comme pour toutes les politiques publiques, se défait des obligations historiques de l'État.

1- Pour chacun, modérer le coût du logement

Le logement est aujourd'hui trop cher.

Aussi, les socialistes ont avancé plusieurs propositions :

- l'instauration d'un « bouclier logement »⁽¹⁾ pour que les locataires à revenus modestes ou qui rencontrent des difficultés financières, professionnelles ou familiales ne soient pas amenés à dépenser plus de 25 % de leur revenu pour leur logement (loyer et charges d'électricité, eau, gaz, etc.) ;
- le gel des loyers pendant un an ;
- l'indexation des loyers sur les prix pendant le bail mais aussi pour les nouveaux locataires (loyer dit de relocation), sauf en cas de gros travaux.

Force est de constater que l'État, qui seul peut mettre en œuvre cette politique, ne fait pas ces choix qui pourtant amélioreraient le quotidien des Français de façon significative.

1. Projet présidentiel 2007.

Les réalisations locales des socialistes

Le bouclier logement peut être mis en place à l'échelle d'une ville, quand c'est possible, sur les appartements qu'elle gère directement ou indirectement (cf encadré Angers).

Un bouclier logement municipal

Angers (Maine et Loire), 157 000 habitants



Sur les logements dont elle a la maîtrise partielle, la mairie socialiste a mis en place un bouclier logement. L'objectif est d'amortir la hausse de loyer des locataires dont le HLM a été réhabilité ou qui ont été relogés suite à une démolition.

Pour bénéficier du bouclier, il suffit d'être locataire d'un des 2 645 logements sociaux concernés, avoir subi récemment une hausse de son budget logement supérieure à 15 € par mois (loyer + charges - APL) et consacrer plus d'un quart de son revenu au logement. L'aide est dégressive, mais vaut pour trois ans afin que la famille puisse s'adapter à sa nouvelle situation.

Les premiers bilans (1 000 bénéficiaires en 2007) montrent que l'aide municipale permet d'amortir et d'échelonner le coût pour le locataire d'une amélioration de son logement et rend par là-même plus faciles et plus rapides les opérations de renouvellement urbain menées par les organismes de logement social.

2- Rendre possible l'accession à la propriété

La politique du logement ne se résume pas à une opposition entre les logements sociaux et les propriétaires. Pour les socialistes, la bataille du logement sera gagnée à condition d'agir sur toutes les offres de logement (location, achat...).

Les réalisations locales des socialistes

Dans certains départements (cf encadré Aisne), un soutien direct des candidats à l'accession a été mis en place afin de permettre aux plus modestes de devenir propriétaires sans pour autant s'endetter sur des décennies.

Du fait des prix de l'immobilier neuf, les candidats à l'accession qui n'ont pas d'apport ne peuvent plus se permettre d'acheter un logement. Aussi, les difficultés rencontrées pour acheter ne concernent pas seulement les plus modestes mais touchent une part de plus en plus grande de la population. Face à cette situation, et alors que le gouvernement élargit le bénéfice du prêt à taux zéro aux ménages touchant 7 500 € par mois, les équipes municipales socialistes ont mis en place des prêts complémentaires centrés sur les classes moyennes. Ces programmes rencontrent un vif succès, comme c'est le cas à Nantes (cf encadré Nantes) mais aussi à Paris et dans plusieurs autres villes et agglomérations.

L'accession en zone rurale : « Ma maison dans l'Aisne » Conseil Général de l'Aisne



Ce programme est destiné aux familles logées dans le parc social, ne possédant aucun bien immobilier, qui veulent faire construire leur habitation principale et qui disposent d'un budget maximum de 100 000 € (acquisition, viabilisation du terrain et construction).

Pour des parcelles d'au moins 500 à 600 m² et une surface habitable de 70 à 80 m² minimum avec garage, le Conseil général apporte une aide financière, sans contrepartie, qui peut représenter jusqu'à 50 % du prix d'achat et de préparation à la construction de la parcelle.

L'opération vise la création de 150 résidences en 3 ans.

L'accession en ville : Prêt à taux zéro additionnel Nantes métropole (Loire-Atlantique), 580 000 habitants

Dans le cadre du Plan Local de l'Habitat, deux outils complémentaires favorisent l'accession à la propriété pour la classe moyenne.

Le prêt à taux zéro de Nantes Métropole est distribué par sept banques et facilite l'accès à la propriété en réduisant le coût de l'emprunt. En un an, il a bénéficié à 1 000 ménages, pour un montant moyen de prêt sans intérêt de 30 000 €.

Cette initiative suppose que des logements à des prix abordables soient construits. Pour cela, elle est complétée par un dispositif négocié entre les communes et les promoteurs visant à prévenir les flambées spéculatives et à garantir dans la durée le maintien de logements neufs abordables, via des discussions en amont sur chaque projet et l'utilisation du droit de préemption.



3- Plus de logements sociaux et de logements à prix corrects

Pour faire face à l'accroissement de la population tel qu'il ressort des analyses de l'INSEE publiées depuis 2003, la construction de 120 000 logements sociaux par an est nécessaire. En dépit des obstacles financiers (désengagement de l'Etat) et juridiques (notamment recours en annulation) qui sont fréquents, les maires socialistes continuent d'initier et de soutenir des programmes de construction de logements HLM.

Les réalisations locales des socialistes

Afin de pallier le désengagement de l'Etat et faciliter la tâche des bailleurs sociaux, certaines collectivités, comme la Communauté d'agglomération de Chambéry (cf encadré Chambéry),

complètent leur engagement par une aide financière aux organismes HLM intervenant sur leurs communes. Sur le terrain, les socialistes compensent ainsi une partie des dégâts faits par la politique gouvernementale.

Aider à la construction de logements abordables Chambéry Métropole (Savoie), 115 000 habitants

Pour favoriser la réalisation de logements abordables alors que le bouclage financier des opérations est plus difficile, Chambéry Métropole apporte une aide à la construction de logements abordables.



Pour les constructions ou réhabilitations de logements sociaux ou très sociaux réalisées par les communes membres de la communauté d'agglomération, l'aide s'élève à 100 € par m² et s'accompagne

d'une garantie couvrant au minimum 50 % des emprunts. La communauté d'agglomération encourage en outre l'accession aidée à la propriété : elle accorde une aide de 100 € par m² aux nouveaux propriétaires quand le logement se situe dans un quartier « ANRU », si les candidats disposent de revenus inférieurs aux plafonds de ressources du logement intermédiaire, si les prix de vente n'excèdent pas 85 % du plafond défini conjointement par la mairie et le promoteur et si le contrat de vente comprend des clauses anti-spéculatives et de sécurisation de l'accédant.

Des logements abordables et intermédiaires, sans construire Fontenay-aux-Roses (Hauts-de-Seine), 24 000 habitants



La priorité de cette ville socialiste est de mieux utiliser les bâtiments existants pour les réhabiliter et les louer moins cher (6-8 €/m²) que dans le parc privé (15-20 €/m²). Lorsqu'un immeuble, intéressant par sa localisation ou sa qualité

architecturale, est mis en vente, la Ville le fait acquérir par un bailleur qui pratiquera des loyers modérés.

Ainsi, à l'occasion d'une opération récente, plutôt que de laisser un promoteur immobilier démolir un ancien bâtiment religieux et y construire des immeubles chers et standardisés, la ville a choisi de sauvegarder le patrimoine architectural tout en réalisant 45 logements locatifs avec balcons, terrasses et jardins privatifs : 50 % sont des logements intermédiaires, 45 % des logements sociaux et 5 % des logements très sociaux.

Anciennement privé, le parc deviendra public à l'issue du chantier.

Par ailleurs, pour plusieurs municipalités, la relative pénurie de terrains disponibles limite les possibilités d'assurer une offre suffisante de logements abordables dans leur commune. C'est le cas, par exemple, de certains arrondissements parisiens déjà très construits. Mais même dans ces situations difficiles, de nombreux élus socialistes prouvent que tout est affaire de volonté politique.

Certaines collectivités qui ne pouvaient compter sur les nouvelles constructions pour augmenter le nombre de logements abordables sur leur sol (cf encadré Fontenay-aux-Roses) ont ainsi racheté des logements existants du parc privé afin de les réhabiliter et de les louer à des loyers moins chers que ceux du privé.

Les centres villes accueillent souvent une proportion importante de personnes en détresse ou en situation difficile qui rencontrent de nombreux problèmes d'hébergement. Emblématique de cette situation à plus d'un titre, Paris a initié une politique destinée à augmenter le nombre de logements très sociaux (cf encadré Paris).

Sur le long terme, cette politique est payante car c'est autant de frais d'hôtels meublés évités et d'APL versées en moins.

Un vrai logement pour les hébergés : « Louez solidaire et sans risque »

Paris, 2 millions d'habitants



La Ville de Paris a mis en œuvre une expérimentation visant à offrir de meilleures conditions d'hébergement aux familles vivant dans des hôtels meublés.

Près d'une centaine de logements du parc privé sont loués par des associations conventionnées avec la Ville de Paris et mis à la disposition de familles qui vivaient à l'hôtel et qui respectent certains critères : inscrites comme demandeurs de logement, dans un parcours d'insertion et à même de s'adapter à un logement autonome.

Le principe incitatif du dispositif repose sur les garanties apportées aux propriétaires bailleurs par la Ville et les associations : le paiement de l'intégralité des loyers et des charges locatives pour toute la durée du bail ; l'accompagnement social des familles hébergées afin d'assurer une occupation paisible du logement ; la remise en état de l'appartement de façon régulière et à l'expiration du bail ; la libre jouissance au terme du bail en proposant aux occupants une solution de relogement.

Les familles logées contribuent à hauteur du quart de leur revenu.

Associations partenaires de la Ville de Paris : Habitat et Humanisme, Aurore, FREHA, Emmaüs, Pour Loger, SNL 75, CPVC Ile de France, Bail Pour Tous, CASP.

Il convient donc de tordre le cou à l'idée qu'une politique sociale ambitieuse serait nécessairement synonyme de dépenses inconsidérées.

4- Un logement à chaque âge de la vie

Clamer « Tous propriétaires ! », « devenez propriétaires pour 15 € par jour », « achetez une maison à 100 000 € », ne donnera pas de logements aux étudiants, aux plus âgés, aux plus pauvres ou aux plus mobiles d'entre nous...

Les élus socialistes, eux, agissent pour apporter des réponses différentes à chacun : pour certains ménages, il s'agit de trouver un logement où les jeunes enfants pourront passer les 15 prochaines années de leur vie. Pour d'autres, il s'agit de trouver un logement pendant 6 mois ou un an, le temps de dépanner ou le temps d'un travail loin de chez soi...

La variété des besoins en matière de logement se ressent plus particulièrement aux âges charnières de la vie : les jeunes adultes et les plus âgés.

Ainsi, pour les jeunes adultes célibataires, trouver un logement autonome, même avec un contrat de travail, relève du parcours du combattant.

Pour les personnes âgées, le prix exorbitant des logements adaptés (maisons de retraites ou résidences avec appartements semi-autonomes) rend la fin de vie de plus en plus précaire.

Ce sont ainsi nous, nos enfants, nos petits-enfants, nos parents, nos grands-parents que l'on menace de reléguer faute d'une vraie politique de logement adaptée à tous les besoins.

Les réalisations locales des socialistes

L'exemple de cette famille de la région lyonnaise est éclairant pour comprendre l'intérêt de solutions variées et l'utilité d'élus engagés. Logés en HLM jusqu'au début des années 1980, M. et M^{me} B. ont pu acheter un pavillon dans la banlieue de Lyon au milieu des années 1980. Leurs enfants avaient 2 et 6 ans. Leurs enfants sont aujourd'hui partis : le premier est moniteur de ski

Logements pour saisonniers :

Puy-Saint-Vincent, 267 habitants

Conseil Général des Hautes-Alpes et Pays-des-Écrins

En 2003, une étude a conclu au grave déficit de logements pour les saisonniers. Devant le scepticisme des entreprises et promoteurs, une démarche de sensibilisation a été entreprise,

facilitée par un accord sur le logement des saisonniers signé par le conseil général.

Sur cette base, la décision a été prise de construire un immeuble de 20 logements permettant de loger 28 saisonniers, à loyers modérés et sous conditions de ressources, dont le déficit d'exploitation est pris en charge par les entreprises employeuses par le biais de droits de réservation. Le foncier mis à disposition par la commune permet d'envisager une deuxième tranche à cette opération si des besoins complémentaires se font sentir.



dans les Alpes. L'hiver, il a longtemps enchaîné les galères de logement. Cette année cela devrait être plus facile, car de nouveaux hébergements pour saisonniers voient le jour dans le pays des écrins (cf encadré Puy-Saint-Vincent). La seconde poursuit ses études de médecine à Montpellier et après deux ans difficiles dans une collocation, elle a pu bénéficier des nouvelles résidences ouvertes par l'agglomération et le CROUS (cf encadré Montpellier).

À peine ces problèmes résolus il a fallu aider la grand-mère de la famille, installée depuis 50 ans à Villeurbanne. Sur sa

Répondre à l'urgence du logement étudiant : Montpellier (Hérault), 250 000 habitants

Montpellier Agglomération a mis en place un schéma de développement du logement étudiant au sein de son territoire : 4 400 logements neufs sont programmés d'ici à 2012, dont 3 000 pour les étudiants boursiers.



Les premières résidences commencent à être livrées. Dans la résidence Vert-bois par exemple, les travaux de réhabilitation ont permis la création de 154 studios autonomes supplémentaires, répartis sur 2 entrées et dotés d'un espace commun propice à la convivialité et au travail en petits groupes. Dans la résidence Triolet, proche de la faculté de Médecine, les travaux de construction de nouveaux bâtiments ont permis la création de 127 studios de plus, de 18 à 21 m².

368 studios supplémentaires sont programmés pour une livraison en 2008.

maigre pension, elle ne pouvait pas payer les frais de rénovation de son appartement acheté avec son mari et fini de payer depuis 1979. Encore valide et autonome, la maison de retraite ne lui convenait pas et d'ailleurs les diverses propositions étaient beaucoup trop chères. Elle a finalement bénéficié d'une place dans une résidence construite par la mairie (cf encadré Villeurbanne) qui innove par la mixité sociale et générationnelle qu'elle instaure.

Personnes âgées et mixité générationnelle Villeurbanne (Rhône), 135 000 habitants



La ville a réalisé plusieurs résidences de personnes âgées, grâce aux crédits dédiés au logement social, accessibles sous conditions de ressources et dont les loyers sont plafonnés. Les résidences appartiennent à

l'OPAC mais sont gérées par la commune qui a également la responsabilité des attributions.

Au sein de ce dispositif, on trouve une résidence pour personnes âgées autonomes de huit étages (environ 60 logements) dont deux étages sont destinés à accueillir

des étudiants. Les logements étudiants de la résidence seront attribués dans les mêmes conditions de ressources et de loyers que les autres logements de la résidence.

II) Construire pour tous dans des villes durables

Aujourd'hui plus de 60 millions de personnes vivent en France, soit 10 millions de plus qu'à la fin des années 1970 et d'ici 40 ans, c'est plus de 70 millions de personnes qu'il faudra loger. Pas de mystère, il faudra construire davantage.

Les socialistes veulent :

- offrir des nouveaux logements tout en préservant les espaces naturels que nous léguerons à nos enfants,
- préserver la diversité qui parcourt encore la plupart de nos rues et construire des villes permettant à chacun d'aller et venir en toute tranquillité.

Les élus locaux disposent pour cela d'instruments efficaces, à condition qu'ils s'en saisissent.

1- Des terrains moins chers

Le prix du foncier est aujourd'hui la première barrière à la construction de logements à prix corrects, qu'il s'agisse de logements sociaux ou de l'accession à la propriété.

Ainsi, le prix du terrain peut représenter jusqu'à 50 % du budget global de construction d'une maison par un particulier², entre 15 et 30 % sur le budget de construction d'un immeuble. Des initiatives locales montrent pourtant qu'il est possible de diminuer ce prix d'acquisition ou d'aménagement.

Les réalisations locales des socialistes

Lorsqu'un terrain est rendu constructible par un changement d'affectation dans les documents d'urbanisme, il prend de la valeur sans que le propriétaire ait fait quoi que ce soit pour cela. La plus-value réalisée par le propriétaire lors de la cession du terrain rendu constructible est captée à son seul bénéfice, alors que, tous les habitants de la commune paient pour la viabilisation des nouvelles routes et pour les nouveaux équipements qui doivent être construits aux abords du nouveau terrain. C'est pourquoi pour diminuer le coût d'équipement des nouveaux terrains, de nombreuses communes ont adopté une taxe sur la plus-value de cession (cf encadré *Florange*).

Même dans les communes totalement urbanisées, les élus peuvent encore faire preuve de volontarisme et maîtriser ainsi partiellement le coût du foncier et de certains logements, comme le prouve l'action des élus de Palaiseau (cf encadré *Palaiseau*).

Grâce au soutien des Établissements Publics Fonciers (dont la plupart de nos régions se sont dotées), et grâce aux droits de préemption renforcés en faveur du logement adoptés par les conseils municipaux, les élus socialistes libèrent du foncier.

2. La fin des paysages ? Livre blanc de la FNSAFER pour une gestion ménagère de nos espaces ruraux, cité dans le rapport du Sénat n°442, « Foncier, logement : sortir de la crise », D. Brayé, T. Repentin.

Partager la plus-value des terrains rendus constructibles

Florange (Moselle, 10 700 habitants), Marquette en Ostrevant (Nord, 1 500 habitants), Mouais (Loire-Atlantique, 300 habitants), Palaiseau (Essonne, 30 000 habitants), Ostricourt (Nord, 5 100 habitants), Vitrolles (Bouches du Rhône, 35 500 habitants), etc.

Pour partager la plus-value entre le propriétaire et la commune, les communes peuvent, sur délibération motivée, instituer une taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles par ses décisions.

La taxe s'élève à 6,67% du prix de vente du terrain. De nombreuses communes, urbaines et rurales, grandes et petites, ont institué cette taxe.



Régulation et achat du foncier pour plus de mixité sociale

Palaiseau (Essonne), 30 000 habitants



La municipalité a élaboré un Plan d'Urbanisme privilégiant une croissance raisonnable et la diversification de l'offre de logements, le maintien de la mixité et le financement de services publics de qualité. 2 500 logements

seront construits d'ici à 2015.

Pour que la ville reste équilibrée et conserve son identité et sa diversité, les logements suivront une double règle : 1/3 de pavillons, 1/3 de maisons de ville, 1/3 d'habitat collectif et dans chaque catégorie 1/3 d'accession à la propriété, 1/3 de locatif intermédiaire, 1/3 de logement social.

Cette double volonté de mixité sociale et de plus de logements est permise par une politique foncière active. La Communauté d'agglomération acquiert des terrains avec l'aide de l'Établissement Public Foncier de la Région Île-de-France. En parallèle, la commune a instauré un droit de préemption renforcé dans les quartiers stratégiques et a créé une SEM pour agir plus librement.

2- Une ville plus dense pour l'intérêt de tous

À la différence du laissez-faire libéral prôné par N. Sarkozy, les socialistes considèrent que chaque commune ne peut pas à elle seule répondre aux demandes de logement. Par exemple, les communes rurales accueillent de plus en plus d'habitants. Leur arrivée exerce une pression sur les prix qui montent alors en flèche, notamment pour ce qui est des

terrains à bâtir. Or, ces petites communes ne disposent pas des outils pour faire face à une telle pression foncière et à la flambée immobilière. Certains promoteurs sont en revanche ravis puisqu'ils vendent et que les prix augmentent. Mais que dire des habitants qui ne peuvent pas habiter plus près de leurs emplois et doivent faire des kilomètres en voiture avec une essence de plus en plus chère ?

Les réalisations locales des socialistes

De grandes villes socialistes comme Poitiers (cf encadré Poitiers) ont mis en commun leur politique urbaine avec les communes voisines, y compris celles situées loin du centre. Cela permet d'autoriser plus de constructions dans les endroits les plus accessibles et de ralentir au contraire le grignotage des terres dans les petits villages. Pour les futurs habitants, le compte sera d'ailleurs meilleur. À l'installation, il faut en effet considérer la maison mais aussi tout ce qui accompagne le choix d'un logement : transports, emploi, équipements publics, écoles, etc. En six à huit ans de navettes quotidiennes en voiture, le gain financier réalisé en s'installant en grande banlieue est ainsi perdu³. Les ménages les plus modestes, obligés de s'installer de plus en plus loin des villes sont donc fortement pénalisés. C'est pourquoi les élus socialistes n'ont pas peur d'affirmer que l'avenir est aussi à la ville compacte, qui consomme moins d'énergie, propose à ses habitants un haut niveau de services en proximité et leur permet de se déplacer facilement grâce à des transports collectifs performants (par leur fréquence, leur maillage territorial et leur confort).

Un Plan Local d'Urbanisme au service de l'intervention foncière

Communauté d'agglomération de Poitiers (Vienne), 127 000 habitants

Le Plan Local d'Urbanisme de la communauté d'agglomération de Poitiers présente la particularité d'être de dimension intercommunale depuis la création du District en 1965. Il prévoit la construction de 25 % de logements sociaux répartis sur le territoire. L'aménagement communautaire privilégie les constructions autour des centres-bourgs et des pôles regroupant services (arrêts de bus, crèches, écoles...), équipements et commerces (boulangerie...).

Adopté définitivement en mai 2004, le PLU poitevin vise à affirmer de véritables pôles de proximité sur le territoire, et ainsi à limiter l'étalement urbain en organisant la reconquête des friches urbaines et l'émergence de nouvelles formes d'habitat et de densités. L'objectif est de limiter les déplacements en voiture et protéger les espaces naturels. Il a pour ambition de permettre à chacun, quels que soient ses moyens, de choisir son lieu de résidence dans tous les quartiers et toutes les communes.



Pour les élus socialistes, les plus pauvres doivent pouvoir accéder aux mêmes écoles, aux mêmes services que les autres, et les classes moyennes et modestes ne doivent pas être évincées des quartiers les plus riches.

La mixité sociale immeuble par immeuble Rennes métropole (Ille-et-Vilaine), 400 000 habitants



Depuis 40 ans, l'ensemble des outils possibles sont utilisés pour permettre le développement de la mixité dans l'agglomération Rennaise, et notamment le rachat d'immeubles et la constitution de réserves foncières pour le compte des communes.

Par ailleurs, toutes les opérations immobilières de Rennes doivent comporter 25 % de logements sociaux. Cela permet de généraliser la mixité sociale, y compris dans les zones les plus denses. Cela permet aussi de ne pas concentrer tous les logements sociaux dans les mêmes quartiers de la ville.

Le Plan d'Habitat prévoit la production de 4 500 logements par an dont la moitié en logements aidés (25 % de logements sociaux et 25 % de logements intermédiaires ou d'accès à la propriété).

À l'inverse, la droite cherche systématiquement à détruire les astreintes qui, dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), obligent toutes les communes à construire des logements sociaux. Ce n'est pas un hasard si Neuilly, l'une des villes les plus riches de France, refuse de construire des logements sociaux alors que même dans le centre de métropoles comme Rennes (cf encadré Rennes) ou dans les quartiers les plus riches de Paris, les élus socialistes volontaires parviennent à implanter des logements abordables.

3- Des logements performants pour économiser l'énergie

Construire des logements ne doit pas se faire au mépris de toutes les règles d'environnement. Il faut un développement écologiquement et socialement durable. Le grignotage sur les terres agricoles et les zones vertes est ainsi une atteinte forte à l'équilibre naturel. La construction sans préoccupation énergétique ou l'absence de travaux dans des maisons mal isolées se traduit par un coût pour la planète (émissions accrues de gaz à effet de serre) et pour les habitants (consommation plus élevée de fioul, de gaz ou d'électricité).

Les réalisations locales des socialistes

Les élus locaux socialistes ont été parmi les premiers à promouvoir l'adoption de plans climats dans les collectivités dont ils ont la responsabilité. Le premier plan a ainsi été adopté à Dunkerque (cf encadré Dunkerque), mais de nombreuses autres villes de toutes tailles lui ont emboîté le pas, jusqu'à Paris en 2007.

3. Source : Rapport n°7 du Conseil Emploi Revenus Cohésion sociale (CERC), La France en transition 1993 - 2005, paru en 2006.

Plan climat territorial

Communauté urbaine de Dunkerque (Pas-de-Calais), 208 700 habitants

La Communauté urbaine de Dunkerque a été l'une des premières à mettre en place en 2004 un plan climat territorial, pour rendre le territoire moins vulnérable aux mutations énergétiques à venir et contribuer à la lutte contre le changement climatique. Son objectif était de réduire de 10 % ses consommations d'énergie en trois ans.



Après un diagnostic permettant d'identifier les déperditions de chaleur des toitures de tous les bâtiments de l'agglomération, l'opération « Réflexénergie » a été lancée. Cette initiative est destinée à tous ceux, particuliers et professionnels,

qui envisagent d'effectuer des travaux d'isolation et d'économies d'énergie. Elle consiste à apporter tout à la fois des conseils personnalisés sur le type de travaux d'isolation et d'économies d'énergie à envisager et des aides financières pour les réaliser.

Toutes ont en commun de prendre leurs responsabilités pour être :

- *exemplaires* : en réduisant les consommations énergétiques de leurs propres bâtiments (mairie, écoles, salles des fêtes, gymnases...) notamment grâce à l'isolation et à l'installation de panneaux solaires.
- *initiatrices* : en réalisant des transports en site propre, des logements qui économisent l'énergie, des équipements communs à tout un quartier de sorte, par exemple, à le chauffer avec des énergies renouvelables (chaudière à bois, récupération de la chaleur produite par les usines d'incinération des ordures ménagères...).
- *incitrices* : en soutenant financièrement les travaux d'isolation des particuliers et des entreprises, en apportant un conseil de qualité, en diffusant une information adaptée.

Les élus locaux socialistes prennent de très nombreuses initiatives pour permettre à la fois le développement des énergies renouvelables (cf encadré Montmélian) et la maîtrise de la consommation d'énergie. Ainsi par exemple, les logements réalisés selon les normes « haute performance énergétique » et « très haute performance énergétique » permettent de réduire les charges des locataires. Ces avancées techniques

Ville solaire

Montmélian (Savoie), 4 026 habitants

En 1982, la ville a fait le choix écologique et économique de l'énergie solaire. Capteurs thermiques et travaux d'économie d'énergie permettent à la commune d'économiser 27 000 € par an. Aujourd'hui, chaque nouveau bâtiment communal fait l'objet d'une étude de faisabilité solaire. Une centrale photovoltaïque a été installée sur le toit des ateliers municipaux. L'ensemble des installations solaires de la commune permet d'éviter le rejet de 210 tonnes de gaz à effets de serre chaque année.

La municipalité encourage également les particuliers à faire ce choix. Outre les campagnes de sensibilisation (panneaux d'affichage, actions dans les écoles), la ville attribue des aides pour installer des équipements « durables » (système solaire combiné, chaudière automatique au bois, chauffe-eau solaire, centrale photovoltaïque, cuve de récupération des eaux, etc.) en direction des particuliers comme des bailleurs sociaux.



demeurent assorties d'un surcoût lors de la construction. Bien qu'il se réduise avec la multiplication des chantiers de ce type, la tentation est grande pour les promoteurs de réserver ces nouveaux logements à une clientèle d'acheteurs plus fortunés. Afin que la réduction des charges bénéficie malgré tout à tous les habitants, les communes peuvent repérer dans leur plan local d'urbanisme des secteurs géographiques dans lesquels toute nouvelle construction doit répondre au label « haute performance énergétique ».

10 ENGAGEMENTS DES SOCIALISTES POUR LE LOGEMENT ET LE CADRE DE VIE : UN LOGEMENT ADAPTÉ À CHACUN ET ABORDABLE POUR TOUS

DANS LES TERRITOIRES, NOUS NOUS ENGAGEONS À :

1. Développer la mixité

Favoriser l'équilibre entre les formes d'habitat (pavillons, maisons de ville, appartements) et leurs statuts d'occupation (locatif/accession, social/privé).

Inciter à l'implantation d'entreprises privées et la construction de programmes « activités/logements » de standing pour valoriser les quartiers actuellement en difficulté.

2. Mobiliser aussi le parc privé vacant au bénéfice des ménages modestes

Permettre à des associations intermédiaires de proposer des niveaux de loyers raisonnables aux ménages prioritaires au titre du droit au logement.

Dans le cadre de partenariat avec la collectivité, garantir aux propriétaires le paiement de leurs loyers.

3. Accompagner l'accession sociale à la propriété

Améliorer les mécanismes nationaux équitables notamment en doublant le prêt à taux zéro.

Faciliter la mobilité résidentielle des ménages locataires du parc social depuis plus de 15 ans, quand ils le souhaitent.

4. Mettre en œuvre l'éco-conditionnalité des permis de construire

Accorder des droits à construire supplémentaires dès lors que la construction répond à des exigences élevées de qualité environnementale.

Faire de la résorption de l'habitat insalubre une priorité du mandat, au besoin par des partenariats avec des investisseurs privés et publics.

5. Garantir l'hébergement, étape clé vers un logement stable

Construire les places d'accueil d'urgence et d'hébergement prévues par les plans départementaux.

Recruter le personnel nécessaire à l'humanisation des centres existants et à l'accompagnement social permanent.

AU NIVEAU NATIONAL, NOUS DÉFENDRONS :

6. Une réforme audacieuse du droit de l'urbanisme

Dans les communes qui ne respectent pas la loi SRU, les nouveaux programmes de construction contiendront obligatoirement plus de 30% de logements sociaux.

Les plus-values foncières servent à financer la ville et les services publics, dans le cadre d'une réforme de la fiscalité locale donnant à l'intercommunalité toute sa place.

7. La sécurisation des circuits de financement du logement social et la suppression des dispositifs fiscaux injustes.

Nous défendons la consolidation des fonds d'épargne de la Caisse des Dépôts et Consignation et leur utilisation fléchée sur le logement social pour assurer aux collectivités locales et aux organismes de logement social une ressource stable et peu chère.

L'amortissement Robien sera remplacé par des avantages fiscaux ayant de réelles contreparties sociales en matière de loyers.

8. La pérennité des aides à la pierre et le rattrapage des aides à la personne.

Nous défendons l'augmentation effective du budget de l'Etat pour permettre la construction des 120 000 logements vraiment sociaux par an et le rétablissement des crédits de la rénovation des logements sociaux existants.

Nous proposons la mise en place de garanties pour limiter à 25% la dépense logement des ménages modestes, grâce aux aides au logement.

9. Un système obligatoire, universel et mutualiste de garantie des risques locatifs :

- pour redonner confiance aux propriétaires et les inciter à la remise sur le marché des logements actuellement vacants
- pour sécuriser les locataires dans leurs parcours résidentiels et réduire les discriminations à l'entrée dans le logement.

10. Une réforme pour améliorer les rapports locatifs :

- qui encadre les hausses de loyers, notamment au changement de locataire,
- qui protège les travailleurs saisonniers et les étudiants,
- qui réglemente strictement les ventes à la découpe et les ventes spéculatives.