

Restitution des propositions des ateliers

Atelier 1 : un pôle public financier, une nécessité

Le début de la discussion a permis de dresser un état des masses financières en jeu : 130 milliards d'euros d'encours pour le Livret A, 8 milliards d'euros pour le budget de l'Etat, 4 milliards pour le 1 % logement, 10 à 13 milliards d'euros pour les dépenses fiscales. Ces sommes sont à mettre en perspective avec le fait qu'on ne propose aujourd'hui aux 800 000 demandeurs de logement les plus défavorisés que 60 000 logements nouveaux par an.

Il y a donc nécessité d'un véritable contrôle public sur l'utilisation de ces sommes, contrôle passant par une réaffectation des moyens disponibles et leur accroissement en tant que de besoin.

La crise actuelle du logement est aussi liée au fait que la dépense publique pour le logement ne fait, en général, qu'accompagner la crise, notamment en termes de fixation des loyers.

Les propositions

Les participants se sont entendus sur la nécessité de dégager, pour le logement social, des ressources notamment lorsqu'elles se révèlent peu coûteuses pour les pouvoirs publics, comme un relèvement du plafond du livret A, ou encore une augmentation du taux du 1 % logement.

Dans un autre ordre d'idées, les dépenses fiscales doivent être révisées, et le dispositif de Robien abrogé, puisqu'il ne permet pas de répondre aux besoins sociaux en logement.

De même, les participants se sont entendus sur l'utilisation, en faveur du logement social, du produit des droits de mutation perçus sur les opérations immobilières ou encore sur la mise à contribution des compagnies d'assurance qui perçoivent les cotisations obligatoires liées à l'assurance du logement (prime incendie par exemple).

L'action de l'Etat, pour l'ensemble des participants, doit viser à réduire le coût de réalisation des opérations, notamment au travers de l'allègement du prix du foncier, par la mise à disposition gratuite des terrains publics ou par la séparation du foncier et du bâti dans d'autres cas.

De même, un allongement de la durée d'amortissement des prêts locatifs et une bonification des taux d'intérêt servis (comme cela s'est fait dans le passé) sont pensés comme une source d'économies facilitant la réalisation des opérations de construction et/ou de réhabilitation du logement social.

Enfin, sur le contrôle de ces fonds alimentant un pôle public, se poserait la question d'un guichet unique, recyclant une partie des dépenses aujourd'hui éparpillées, adossé par exemple à la Caisse des Dépôts et placé sous le contrôle parlementaire.

Atelier 2 : le logement un droit pour tous et à tout moment

L'atelier a critiqué l'application de la loi Dalo : Les questions posées dans le dossier d'instruction sont indécentes ; Les dossiers sont, de plus, trop lourds, administratifs, difficiles à remplir ...

Il a aussi examiné la question de l'hébergement pour lequel il affirme fortement : « *les demandes de logement ne doivent pas se transformer en demande d'hébergement. Cela détourne l'hébergement de sa vocation initiale* ». L'Etat finance des hôteliers qui proposent des conditions d'hébergement de plus en plus mauvaises et font des profits honteux sur la misère. Il faut traiter aussi l'hébergement ou du logement des femmes battues.

Critiques toujours sur :

- L'habitat indigne : « *On règle la question pour les habitants (quand on la règle) mais sans éradiquer l'habitat indigne qui retrouve de nouveaux occupants pour qui le problème se pose à nouveau* ».
- L'accès au logement des jeunes qui subissent par ailleurs tous les effets de la précarité.
- La priorité accordée, dans la politique gouvernementale, à l'accession à la propriété. Le problème principal reste la construction de logements locatifs sociaux accessibles au plus grand nombre.

Les propositions

Des participants indiquent l'initiative du bus Dalo et proposent de solliciter les travailleurs sociaux à l'occasion de son passage dans les villes pour susciter le dépôt de dossiers en préfecture ?

Des participants dénoncent l'opacité dans les commissions d'attribution et en appelle à une réforme de leur fonctionnement ainsi que des critères.

Tous s'entendent pour vouloir :

- Amplifier la bataille pour le respect des contraintes posées par la loi SRU sur les communes et ainsi impulser la construction de logements sociaux. Il s'agit de ne pas le concentrer dans les zones prioritaires mais d'en proposer partout et de veiller à la programmation d'un nombre suffisant de PLAI.
- Insister sur la responsabilité nationale en matière de politique du logement.
- Inclure les charges dans les modalités de calcul et de revalorisation des aides à la personne.
- Appliquer la loi de réquisition de 1945 pour répondre à l'urgence.
- Informer les citoyens des situations de mal logement et sortir du non-dit. Pourquoi pas mettre en place un équivalent de l'ANPE pour le logement, qui recueillerait les demandes et répertorierait les offres.
- Lutter contre les expulsions locatives incompatibles avec le droit au logement d'autant plus que les frais d'huissiers et d'avocats ne font qu'enfoncer plus encore les familles.

Il est proposé d'agir pour inclure les problèmes de logement et leurs conséquences pour les enfants dans les contenus de la journée internationale de l'enfance le 20 novembre.

Atelier 3 : un logement économiquement accessible

La question des charges a été abordée notamment dans des situations de réhabilitations qui doivent servir à faire des économies sur la dépense énergétique. Mais elles ne doivent pas être à la charge des locataires. Se pose donc la question d'une nouvelle Palulos pour y répondre.

La question des ascenseurs s'est aussi posée. Leur renouvellement (estimée à 8 milliards d'euros) pour mise aux normes doit être à la charge de l'Etat et non des locataires. La même exigence est faite sur leur maintenance avec en plus, la mise en place d'une structure publique pour garantir la meilleure qualité.

Le débat a beaucoup porté sur le poids du foncier sur le coût du logement et l'apport qu'aurait une agence foncière, plutôt de dimension nationale mais en capacité de répondre aux spécificités locales. Pour autant cette agence aurait une action insuffisante. Il faut aller, par la loi, à la déconnection du foncier et du bâti dans le montage des opérations. Il faudrait aller à la rédaction et au dépôt d'une proposition de loi en ce sens.

Face à la tendance à une augmentation des loyers dans les opérations Anru, il est nécessaire de reconstruire avant de démolir avec un quota de 2 constructions pour une démolition et, bien sûr sans augmenter les loyers ni baisser les surfaces.

Les propositions

Des participants réaffirment la nécessité de revenir à un seul produit de financement du logement social avec un logement « HLM » égal pour tous et sans conditions de ressources et avec un prix unique le plus bas possible.

Face à la situation spécifique de l'Île-de-France, il est envisagé la création d'un syndicat pour la région sur le modèle du STIF qui agit lui sur les transports.

Parmi les affirmations notons celle souhaitant que le logement suive les évolutions des besoins (surfaces, dispositions, adaptation à des publics spécifiques ...) ou celle jugeant encore trop important pour les plus pauvres le taux d'effort de 20 % proposé comme plafond. Il faudrait aussi moduler ce taux jusqu'à la gratuité.

Il faut :

- éviter que l'accession à la propriété ne participe à la spéculation. Pour cela, il est proposé d'étudier les moyens de développer des structures coopératives de logement ainsi qu'une forme de conventionnement pour un contrôle public.
- Bloquer le crédit aux spéculateurs et, à l'inverse, le bonifier pour la production de HLM.
- Déconnecter le taux du Livret A aux épargnants et celui des crédits aux organismes HLM.

Les participants souhaitent la construction d'une action concertée avec les bailleurs et les habitants contre le surloyer et la loi Boutin.

Atelier 4 : le logement social, rôle et identité

Le projet de loi Boutin est accusé pour la déviance qu'il fait subir au logement social réduit à celui des plus démunis (durcissement des surloyers dont l'existence même est négative) et rendu insécure par la suppression de la garantie de maintien dans les lieux, dans un premier temps pour raisons de dépassement important des plafonds de ressources ou de sous occupation de l'appartement. Les organismes HLM sont, eux, poussés vers une gestion marchande de leur patrimoine (vente de 1 % par an des meilleurs logements, modulation des loyers en fonction de la valeur de l'habitat dans le cadre de conventions globales, généralisation d'acquisitions par ventes en état futur d'achèvement qui dépossède les organismes de leur métier de constructeur ...).

A l'opposé, le logement social doit être le principal vecteur du droit au logement pour tous, partout et à tout moment de sa vie. Il est constitutif du service public que nous voulons construire et moteur de qualité urbaine, de progrès social et de réponse aux exigences émergentes tels celle de développement durable.

Les propositions :

Une proposition a été faite pour une action large de boycott de l'enquête sociale servant au calcul du surloyer. Des responsables d'organismes HLM présents à cet atelier ont alerté sur les conséquences lourdes et immédiates pour la gestion des HLM avec des effets négatifs eux

aussi importants directement pour les locataires. Ainsi, sur Malakoff, l'amende avoisinerait les 160 000 euros ! L'atelier ne retient pas cette forme d'action.

Par contre, dans la bataille contre la loi Boutin, il est proposé d'intervenir auprès des conseils municipaux et auprès des conseils d'administration des bailleurs sociaux pour que des vœux soient pris et envoyés au ministère marquant une opposition ferme aux différents dispositifs du projet de loi.

Des propositions sont lancées pour :

- Imposer dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) une disposition obligeant à inclure 40 % de logements sociaux dans tout programme de plus de 12 logements.
- Fixer un prix au mètre carré unique sur l'ensemble du territoire pour l'ensemble des logements HLM afin d'assurer une égalité de traitement pour tous les usagers constitutive de tout service public. La question des plafonds de ressources qui écornent l'égalité d'accès est, elle aussi, posée.
- Mettre en place une sécurité sociale du logement qui doit assurer que le coût du logement dans le budget des familles ne puisse pas dépasser 20 %.
- Revenir à un statut unique et public des personnels des organismes bailleurs HLM. Il ne saurait y avoir de service public du logement et de l'habitat sans personnels avec pour statut celui d'une fonction publique territoriale à réformer pour répondre à l'ensemble des besoins et de leurs évolutions.

Atelier 5 : une ville partagée, un droit à gagner

Il est nécessaire d'élaborer une politique de développement global du territoire dépassant le cadre de la politique du logement à laquelle le droit à la ville ne doit être réduit.

Des politiques de travail, emploi, éducation, santé, transport, culture, sport sont indispensables pour construire des quartiers équilibrés qui ne sont pas uniquement résidentiels mais comportent des équipements (autant publics que privés comme les commerces) de qualité, structurant pour la vie quotidienne. Les politiques de droit commun doivent être priorisées par rapport aux politiques ciblées (zonage, traitement de publics ciblés ...). Cela doit permettre de garantir la mixité sociale et lutter contre la ghettoïsation. Tout cela doit être en lien avec une conception de la ville dense, ouverte, humaine, écologique (respectueuse de l'environnement et comportant des lieux de respiration) ; une ville favorisant la cohésion entre les habitants. C'est un enjeu idéologique important face à la politique d'étalement urbain intenable de la « *France des propriétaires* » de Sarkozy.

Bien sûr, en plus de cette nécessaire expertise globale, il y a besoin d'une vraie politique du logement : Les impasses de la loi Dalo témoignent de la nécessité de construire plus de logements sociaux, objectif pour lequel est réaffirmé la responsabilité première de l'Etat.

Une critique globale des opérations de démolition-reconstruction s'exprime et est plutôt partagée. Mais lorsqu'elle s'appuie sur des exemples locaux, il faut différencier les lieux où elles servent une ségrégation spatiale de ceux où des villes progressistes ont, malgré des moyens limités, su tirer parti des lois existantes pour construire des projets et assurer réellement, par exemple, le principe du un pour un ou le respect de l'exigence, inhérente de la constitution même de l'Anru, d'accompagnement des projets par les habitants (pour le moins de leur information-consultation).

Il est nécessaire de travailler avec les habitants en toute circonstance pour ne pas laisser la question du logement aux mains des experts. Il faudrait créer un cadre réglementaire pour garantir cette participation indispensable pour un diagnostic partagé de territoire. Reste en suspens la question du périmètre de négociation choisie : les habitants de l'immeuble, du quartier, de la ville ... cette participation est indispensable à tous les échelons de négociation pour être utile et singulièrement pour l'Anru.

Pour cela, il faut que les habitants s'organisent afin d'être plus fort dans la négociation face aux acteurs institutionnels, améliorent leur formation ... bref que se construisent les contenus d'un statut de l'élu associatif.