

CONTRIBUTION LOGEMENT Chapitre 7-2

Christine ESPERT
MoDem des Pyrénées Orientales
Novembre 2009

INTRODUCTION

Selon le rapport 2009 de la fondation Abbé Pierre, 6 millions de personnes, soit 10 % de la population connaissent dans notre pays des situations de très grande fragilité quant à leur condition de logement.

La crise économique qui sévit, les difficultés sur le marché de l'emploi, vont continuer à aggraver cette situation.

La qualité du logement participe de manière indéniable au bien être physique et mental des personnes et à la cohésion sociale d'un territoire.

Le manque de logements sociaux est criant. L'application de la loi dite DALO (droit au logement opposable) est rendue extrêmement complexe et inefficace.

Au vu de ces premiers éléments il apparaît très clairement que le logement sera une des problématiques cruciales des années à venir.

Face à une situation exceptionnelle, des mesures exceptionnelles s'imposent. Face à une situation qui deviendra explosive si rien n'est fait, les bricolages et autres « emplâtres sur des jambes de bois » ne sont plus supportables. Il faut de véritables réformes, une volonté politique forte que le Mouvement Démocrate doit pouvoir porter : un « plan Marshall logement ».

Ce plan doit s'articuler sur 2 axes principaux :

I Dynamiser et améliorer la location dans le parc de logements privés

1/ Maintenir les avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs sous les conditions suivantes :

- mise à la location de logements à loyers conventionnés accessibles aux foyers les plus modestes.
- Justifier par un rapport d'expert de la décence des logements

2/ Revoir les textes qui régissent les relations locataires/propriétaires qui datent de juillet 1989 qui sont désuets et inadaptés à la situation actuelle.

Il est nécessaire de rééquilibrer les droits des petits propriétaires qui bien souvent échaudés par des impayés de loyers ou autres complications, arrêtent de louer et laissent leur logement vacant. Une situation de respect et de confiance mutuelle doit à nouveau s'instaurer entre locataire et propriétaire.

Pour cela la mise en place d'une cellule de médiation par département, doit pouvoir être activée par chaque propriétaire ayant mis à la location un logement décent avec un loyer conventionné et qui se trouve confronté à des impayés de loyers et ce dès le premier mois de

carence de paiement. La cellule de médiation a pour mission d'engager une négociation avec le locataire pour trouver une solution au maximum en 3 mois. En cas d'impossibilité pour le locataire de payer son loyer pour des difficultés financières, la cellule de médiation activerait immédiatement un fond spécial de type «assurance loyers impayés» pour financer le paiement des loyers (uniquement si le logement est considéré comme décent) en attente de la mise en place des dispositifs sociaux classiques de soutien à la famille locataire.

Ce «dépannage» de paiement des loyers serait remboursé par le locataire dans des conditions supportables dès que sa situation financière s'arrangerait. Pour les locataires dits de mauvaise foi, quant au paiement du loyer, la cellule de médiation activerait les démarches en justice.

Par ce dispositif, le propriétaire d'un logement décent à loyer modéré, ne serait exposé à des impayés de loyers que de 3 mois maximum. Ce point serait une avancée réelle par rapport à ce qui se passe aujourd'hui où des petits propriétaires supportent des impayés de loyers de plusieurs milliers d'euros et subissent le parcours du combattant des procédures judiciaires s'ils veulent faire valoir leurs droits.

La mesure de remboursement est essentiellement symbolique, et ne concernerait que les personnes qui retrouveraient une situation sociale favorable. L'Etat et les collectivités qui soutiendraient le fond spécial «assurance loyers impayés» doivent être vus comme un secours, une main tendue conditionnelle et non un substitut aux responsabilités individuelles.

L'objectif de cette proposition de rééquilibrage des droits des locataires et propriétaires est de permettre la mise sur le marché de nombre de logements laissés vacants et d'inciter les petits propriétaires à investir dans le locatif de qualité pour un loyer accessible aux foyers les plus modestes.

3/ Mise en place d'un diagnostic systématique obligatoire réalisé par un opérateur agréé avant toute location, afin de s'assurer que le logement n'est ni insalubre, ni indécemment. Ceci permettrait d'éviter que des prestations sociales logement ne soient versées à des propriétaires de taudis.

4/ Dynamiser et soutenir les initiatives de type «agence immobilière à vocation sociale».

II Le logement social

1/ Maintenir et renforcer l'application de l'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), qui prévoit un quota de 20% de logements sociaux par commune.

2/ Limiter les opérations de spéculations foncières en partageant à parité entre le propriétaire et un fond spécial logements (recettes qui alimenteraient le fond pré-cité en 1^{ère} partie) par exemple les plus values des terrains qui passeraient suite à une révision du plan local d'urbanisme d'une zone agricole à une zone constructible .

3/ Imposer aux communes la mise en place de Zones d'aménagement différé (ZAD) dans leur PLU en vue de la construction de logements sociaux.

4/ Favoriser la réalisation de très petites unités de logements sociaux (10 à 15 logements) repartis sur le territoire communal, afin de faciliter la gestion de ces quartiers au détriment de grands ensembles.

5/ Imposer que tout bâtiment vendu par l'Etat soit utilisé sauf dérogation exceptionnelle à la construction de logements sociaux.

6/ Pour les quartiers existants particulièrement dégradés :

- Engager des opérations de « dédensification » : arrêter de construire du logement social dans ces zones, et supprimer les immeubles les plus dégradés et les plus difficilement gérables : tours...
- Engager une grande réflexion de type « grenelle reconquête des quartiers »
- Reprendre l'idée de François Bayrou évoquée lors de la campagne présidentielle de 2007, à savoir la création de sous Préfecture dans ces quartiers.
- Pourquoi pas délocaliser le ministère du logement et de l'aménagement du territoire en Seine Saint Denis, en faire un des ministères forts du gouvernement.

7/ Favoriser le turn-over sur les logements sociaux en faisant bénéficier les locataires de HLM percevant de revenus les positionnant en limite du plafond d'octroi des HLM ou au dessus, à des allocations logements bonifiées pour 24 mois par exemple pour toute location (logement décent) dans le parc privé. En cas de refus, et si les revenus des locataires le permettent, prévoir un dispositif de majoration du loyer.

8/ Soutenir les actions de lutte contre les marchands de sommeil en simplifiant les procédures administratives.

9/ Permettre la création « de villages d'urgence », type terrain aménagé avec des mobil-home, présentant toutes les caractéristiques de décence et de confort, gérés par des associations agréées, afin de gérer les situations de mal-logement les plus aigües, pour les personnes les plus désocialisées.

D'une manière générale il est urgent de clarifier les compétences en matière de politique du logement entre l'Etat, les collectivités (communes, EPCI, conseil général et régional, les associations, les agences type ANAH....), afin d'éviter les superpositions actuelles nuisibles à l'efficacité des politiques du logement.

Pour rendre crédible une volonté politique du type « plan Marshall Logement », l'Etat doit en être le principal coordonnateur et financeur. Mettre un terme au bouclier fiscal permettrait d'assurer une partie du financement de ce plan.