

<http://pierre-alainmillet.fr/Contribution-au-debat-sur-une>



Contribution au débat sur une future loi logement

- Logement -

Date de mise en ligne : vendredi 1er septembre 2017

Copyright © Blog Vénissian de Pierre-Alain Millet - Tous droits réservés

J'ai découvert en rédigeant une réaction aux annonces gouvernementales sur la baisse des APL et la remise en cause des règles de construction du logement social ([et notamment des seuils SRU](#)) que le gouvernement organisait une « concertation » des acteurs du logement.

Dans le site mis en place pour cette concertation, les élus locaux ne sont pas prévus. Il est vrai que la secrétaire d'Etat auprès du ministre de la Cohésion des territoires, a précisé, que *"les professionnels ont jusqu'au 10 septembre pour alimenter le ministère en bonnes idées conformes à cette ligne politique"* Autrement dit, circulez, il n'y a rien à voir, pas de débat puisque seules les propositions « conformes » sont attendues.

On sait que Emmanuel Macron a repris les exigences du MEDEF sur le logement comme il le fait sur la loi travail. libérez les acteurs des règles et des contraintes, réclame le MEDEF libérez et encouragez la mobilité lui répond le gouvernement ! [1] On a bien compris que le véritable rédacteur des propositions de lois de la république en marche est au 55 avenue du Bosquet à Paris, siège du MEDEF !

En tout cas, j'ai pris le temps de déposer des propositions alternatives, pour rappeler à tous qu'une autre politique est possible.

Favoriser une offre de logements adaptée à tous nos territoires

Proposition 1 : Revenir à un financement public à la pierre avec une contribution forte du budget de l'état, permettant aux opérateurs de construire des logements à loyers réellement accessible (3 à 4€/m²).

- OBJECTIF(S) : Quel est votre constat (difficultés actuelles rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Le financement du fonds d'aide à la pierre par les seuls acteurs du logement ne permet pas le niveau de production nécessaire notamment en zone tendue. La construction est insuffisante. Les files d'attente s'allongent. De plus, les conditions économiques ne permettent pas d'obtenir des loyers accessibles aux demandeurs, y compris salariés. Pour une baisse du coût de construction permettant le développement d'une offre à loyer bas (3 à 4€/M²), une intervention publique forte est indispensable.

- IMPACT(S) : Avantage(s) et inconvénient(s) de votre proposition.

Elle affirme une réelle priorité politique pour le logement social, alors que les aides à la promotion privée (Pinel) représentent des dépenses fiscales de l'ordre de 2G€ ! Le niveau d'aide à la construction du logement social devrait être de même niveau. Cette dépense pourrait être financée par une recette sur les opérations de promotion privée. En effet, le financement actuel par les bailleurs et la participation des employeurs fait porter l'effort sur les seuls locataires et salariés, quand les avantages fiscaux à la promotion privée pèsent eux sur l'équilibre général du budget de l'état et donc sur l'ensemble des acteurs économiques.

NATURE DE LA MESURE PROPOSÉE : Budgétaire

Proposition 2 : Accélérer la mobilisation du foncier public avec décote en priorisant le logement à faible loyer.

- OBJECTIF(S) : Quel est votre constat (difficultés actuelles rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Les 36 cessions de foncier public réalisées en 2016 avec une décote moyenne de 45% ont permis la réalisation de 1436 logements sociaux. La décote moyenne était de 45%. Le site de Lyon 7e dans une zone tendue à prix de foncier élevé a nécessité une décote de 100% pour des loyers en PLAI. Or, le besoin en construction pour des loyers PLAI ou en dessous est de plusieurs milliers de logements par an. Il faut donc multiplier par 10 l'effort de mise à disposition de foncier public en priorisant les projets de type PLAI ou PLAI+. L'objectif doit être la construction de 10 000 logements bénéficiant de ce foncier public avec décote à 100%.

- IMPACT(S) : Avantage(s) et inconvénient(s) de votre proposition.

Elle affirme une réelle priorité politique pour le logement social, alors que les aides à la promotion privée (Pinelâ€!) représentent des dépenses fiscales de l'ordre de 2G€ ! Le niveau d'aide à la construction du logement social devrait être de même niveau. Si les équilibres budgétaires le nécessitent cette dépense pourrait être financée par une recette sur les opérations de promotion privée.

NATURE DE LA MESURE PROPOSÉE : Gouvernance

Proposition 3 : Faire contribuer la promotion privée à la mobilisation de foncier en zone tendue. Généraliser les secteurs de mixité sociale en zone tendue

- OBJECTIF(S) : Quel est votre constat (difficultés actuelles rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

La promotion immobilière est encouragée par des facilités fiscales. Les marges foncières réalisées dans les zones tendues sont au seul bénéfice des propriétaires et promoteurs. Pour permettre la construction de LS dans les opérations privées en zones tendues et faire contribuer les marges foncières privées, il faut généraliser la notion de secteurs de mixité sociale en imposant le respect du seuil SRU à toute opération privée de plus de 100 logements.

- IMPACT(S) : Avantage(s) et inconvénient(s) de votre proposition.

Elle fait contribuer la promotion privée aux objectifs de construction de logement social

- NATURE DE LA MESURE PROPOSÉE : Réglementaire

Faciliter l'accès au logement et la mobilité au sein des parcs de logement, en particulier vis-à-vis des publics jeunes, actifs ou

modestes

Proposition 5 : Continuer à répondre à la demande dans les zones tendues avec taux SRU élevé

- OBJECTIF(S) : Quel est votre constat (difficultés actuelles rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Les efforts légitimes pour le LS dans les villes à faible taux SRU ne justifient pas de ne plus construire dans les communes à fort taux. C'est la réalité de la demande qui doit guider les constructions et non pas le seul taux SRU. Une commune qui ne construit plus de LS voit son parc se dégrader face à des offres neuves dans le privé, aggravant les fractures sociales. La réhabilitation n'évite pas la discrimination que représente l'absence de LS neuf. Pour les évolutions familiales, les demandes de logement accessibles, les décohabitations, la construction de LS neufs est nécessaire aussi dans les communes à fort taux SRU.

- IMPACT(S) : Avantage(s) et inconvénient(s) de votre proposition.

Elle remet en cause les décisions prises en 2008 et qui handicapent lourdement le relogement en rénovation urbaine où la demande majoritaire des habitants est de rester dans leur commune. Elle permet aux communes populaires qui le souhaitent de mieux répondre aux demandes de logement social.

- NATURE DE LA MESURE PROPOSÉE : Réglementaire

Développer l'insertion par le logement d'abord.

Proposition 6 : Assurer le droit à un accompagnement social pour les publics en difficulté

- OBJECTIF(S) : Quel est votre constat (difficultés actuelles rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Les difficultés sociales, familiales, comportementales, psychiques rencontrées par des locataires se sont fortement aggravées avec la paupérisation et la précarisation d'une part toujours plus importante de la population. Pour les bailleurs sociaux, c'est un défi permanent qui pèse sur la gestion quotidienne des sites, la relation locataires, la gestion des incivilités... Les dispositifs d'accompagnement existants (bail glissant, ASLL, ASRL...) ne permettent pas de répondre au nombre de situations ni souvent à leur gravité. La stratégie du « logement d'abord » ne peut se comprendre sans un renforcement considérable des ressources sociales sans lequel elle serait une fuite en avant dans la négation des difficultés de vie des personnes concernées. Il est donc nécessaire d'augmenter fortement le nombre de travailleurs sociaux formés à l'accompagnement dans l'hébergement ou au logement.

- IMPACT(S) : Avantage(s) et inconvénient(s) de votre proposition.

Elle améliore la vie collective dans le logement social en réduisant les difficultés et même les souffrances de nombreuses familles et en contribuant à de meilleures relations de voisinage.

- NATURE DE LA MESURE PROPOSÉE : Budgétaire

[1] on voit bien d'ailleurs la continuité du gouvernement d'Edouard Philippe avec celui de Manuel Vals, qui avait déclaré au congrès HLM « le logement social ne doit pas être une rente de situation » autrement dit, il faut de la mobilité ! bref, faire partir ceux qui peuvent !