GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT

Les livrets thématiques
de l'Avenir en commun

édition 2022

9 logement

L'UNION POPULAIRE

SOMMAIRE :

Ce livret a été rédigé par un groupe de travail coordonné par Anne Gourmellet, professionnelle du logement social, et Antoine Salles-Papou, auteur du livre Les communes libres.

Il complète l'Avenir en commun (édition Le Seuil, 2021, 3 €), le programme pour l'Union populaire et son candidat Jean-Luc Mélenchon.

I

NOTRE CONSTAT : LA CRISE DU LOGEMENT EST GÉNÉRALISÉE

12,1 millions de personnes connaissent des difficultés à se loger, faute d'argent pour le loyer, de conditions salubres ou de facture énergétique abordable. La situation ne fait qu'empirer : 4,1 millions de personnes sont aujourd'hui mal logées et le nombre de personnes sans domicile fixe a plus que doublé depuis 2012, passant de 143 000 à 300 000.

Sans logement propre, à l'hôtel, dans des centres collectifs ou dans des hébergements de fortune : leur situation est dramatique. Leur vie est de plus en plus dure : environ une personne sur deux qui appelle le 115 ne se voit proposer aucune solution d'hébergement. Sans se retrouver *« à la rue »*, nombre de nos concitoyen·nes ont une vie précaire, comme les 643 000 personnes qui vivent hébergées chez quelqu'un d'autre, sans autre solution.

En outre, la crise du logement met en difficulté de nombreuses familles, qui consacrent une part énorme de leur revenu à se loger. Les classes populaires sont gravement touchées : **se loger absorbe plus de la moitié des revenus chez les 10% les plus pauvres.** Résultat : les expulsions augmentent. Le parc de logements sociaux ne permet pas de répondre aux besoins de ces ménages, puisque plus de deux millions de familles sont actuellement en attente d'un logement social. Ce chiffre a même bondi de 20% ces huit dernières années.

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

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

Près de trois millions de personnes sont forcées de vivre dans des logements de mauvaise qualité, privées du confort de base (sanitaires, chauffage, cuisine). Le problème du logement indigne est persistant dans le pays. Il a été fortement médiatisé à la suite des effondrements d'immeubles de la rue d'Aubagne à Marseille le 5 novembre 2018, et aux mouvements sociaux qui s'en sont ensuivis dans la deuxième ville de France.

Le fléau de la précarité énergétique concerne très largement les Français·es : un ménage sur cinq souffre du froid dans son logement. 7,6 millions de personnes vivent dans des logements surpeuplés dont plus de 900 000 sont en situation de surpeuplement accentué. Tout cela se répercute sur la santé des habitant·es, fragilisé·es face aux maladies, isolé·es socialement et incapables de se reposer après le travail.

Alors que le changement climatique est un défi pour l'humanité, le secteur résidentiel consomme 29% de l'énergie en France dont la moitié d'énergie fossile (gaz et pétrole).

© Adobe Stock

Ici, le social rejoint l'écologique : résoudre la crise de la précarité énergétique, c'est aussi réduire nos émissions de CO_2. Dans le même temps, la construction et la rénovation consomment elles aussi des énergies carbonées, en particulier la filière du béton, et mettent à l'ordre du jour la bifurcation écologique dans le secteur du bâtiment.

Macron a aggravé la politique menée depuis plus de quarante ans, dans laquelle les puissants traitent le logement comme une marchandise comme les autres. Il a encore diminué les aides à la construction, baissé les aides personnelles au logement (APL) de plusieurs milliards d'euros et ponctionné les bailleurs sociaux (en leur imposant de compenser la suppression de l'APL dans le logement social). Il a imposé une politique de vente à la découpe du patrimoine d'habitations à loyer modéré (HLM). Malgré de timides tentatives d'encadrement, les loyers et les prix dans le logement privé continuent d'exploser. Le marché est incapable d'offrir un logement décent et abordable à toutes et tous.

La pensée unique néolibérale des gouvernements successifs et de la Commission européenne exige une privatisation du logement social. Pour les ménages qui ne peuvent pas y avoir accès, la seule option serait d'avoir recours au marché privé locatif et/ou d'accéder à la propriété. Cette logique est surtout génératrice de profits importants pour les promoteurs immobiliers et les banques, ainsi que pour une extrême minorité de ménages : 3,5% d'entre eux concentrent la moitié des appartements à louer. Cette solution conduit à des situations de surendettement des ménages, à la dégradation des copropriétés et à l'éloignement de plus en plus grand des classes populaires des centres urbains.

La crise du logement est le résultat de décennies de constructions insuffisantes, particulièrement en logements sociaux. **Le déficit accumulé depuis plus de trente ans équivaut à un million de logements manquants.** Lorsque le niveau de construction a augmenté dans les années 2000, ce fut surtout au profit de la spéculation et d'un renchérissement des prix. En parallèle, l'offre nouvelle en construction HLM s'est concentrée sur le segment le plus cher du parc social, et qui concerne le moins de demandeur·ses, le Prêt locatif social (PLS). Sous le quinquennat d'Emmanuel Macron, la construction et en particulier celle de logements HLM est tombée à son niveau le plus bas depuis 15 ans.

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

De 2017 à 2020, le budget public consacré au logement a baissé de 4,3 milliards tandis que les recettes fiscales tirées du logement cher ont augmenté de 4,4 milliards, malgré la crise sanitaire. Ces recettes auraient dû être redistribuées et servir à la résolution de la crise. La dépense publique pour le logement est tombée à 1,6% en 2021, soit le niveau le plus bas depuis presque 40 ans. Il faudrait 14,1 milliards pour revenir à 2,2% du PIB, le niveau d'il y a 10 ans.

En outre, les gouvernements n'ont cessé d'inventer de nouvelles niches fiscales pour les propriétaires bailleurs privés. Elles pèsent deux milliards d'euros dans le budget de la Nation et ne profitent qu'aux 10% les plus riches.

L'abandon du logement social et les politiques fiscales centrées sur la croyance absolue dans le marché privé pour gérer la question du logement ont changé ces dernières décennies le visage de nos villes. Les centres-villes des métropoles ont connu un processus de gentrification, c'est-à-dire d'embourgeoisement des quartiers anciennement populaires. Les classes populaires en sont de plus en plus expulsées vers les banlieues paupérisées ou la lointaine périphérie des centres urbains.

La crise du Covid a illustré de manière criante les inégalités face au logement. De nombreuses familles s'entassent dans des logements exigus. Les conséquences sur la santé physique et mentale de ces conditions de vie ont été exacerbées par les confinements successifs. Les problèmes liés au manque d'espace personnel et intime se sont posés de manière plus sensible, avec des conséquences dramatiques. Le nombre de séparations a augmenté et, surtout, les violences conjugales se sont multipliées (30% de plus lors du premier confinement !). Le mal-logement, lorsqu'il prend la forme du surpeuplement, est lui-même une cause de développement de l'épidémie par ce que l'on a appelé les *« clusters familiaux »*. Bien loger les gens est donc un outil de lutte contre les épidémies.

II

NOTRE PROJET : GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT ABORDABLE ET DIGNE

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

« Pour pouvoir rêver, il faut savoir où dormir », revendiquait il y a quelques années le collectif Jeudi noir qui luttait en faveur de l'accès des jeunes actif·ves à un logement. Pour bâtir un avenir en commun, notre projet politique doit permettre à toutes et tous d'être logé·es dans des conditions décentes, quels que soient leurs revenus, leur statut d'emploi, leur situation administrative ou leurs conditions sociales.

Un logement doit être plus qu'un toit. Il est un espace de sécurité pour toutes et tous, où l'on peut disposer de bien-être et d'intimité. Il est aussi un lieu clef pour l'égalité femme-homme. **Le logement est un facteur de changement social !**

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

Nous stimulerons la démocratie dans le logement, notamment en développant la représentation des locataires du parc privé et du parc public. À ce titre, dans le logement social, à l'inverse de la concentration des pouvoirs loin des habitant·es, nous développerons le pouvoir des locataires et leur participation à tous les niveaux.

© Adobe Stock

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

La rénovation énergétique globale et la construction de logements publics seront deux piliers du plan d'investissement que nous lancerons dès notre arrivée au pouvoir.

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

III

NOS PROPOSITIONS : SORTIR LE LOGEMENT DE LA SPÉCULATION

1. CONTRE LES EXPULSIONS, OBJECTIF « ZÉRO SANS-DOMICILE »

Le logement est essentiel à la dignité des personnes et conditionne l'accès à de nombreux autres droits. Pourtant, aujourd'hui, le droit de propriété lui est juridiquement et concrètement supérieur. C'est pourquoi il est possible en France d'expulser des personnes, des familles entières, sans aucune proposition de relogement. Cette situation doit cesser ! Notre objectif est celui du *« zéro sans domicile, zéro mal logé·e »*. Pour que personne ne dorme plus dans la rue, nous proposons les mesures suivantes :

- **Inscrire le droit à un logement digne dans la Constitution** pour qu'il soit au même niveau que le droit de propriété
- **Interdire les expulsions sans relogement**
- **Faire la *« sécurité sociale du logement »* :** mettre en place une garantie universelle des loyers pour favoriser l'accès de tou·tes au logement, par l'intermédiaire d'une caisse de solidarité nationale, comme le défend la Confédération nationale du logement (CNL). Cette caisse aura pour mission de couvrir les impayés de loyers. Elle sera gérée conjointement par des représentant·es des locataires et des bailleurs, respectivement élu·es par leurs pairs
- **Garantir un droit effectif à l'hébergement dans des conditions dignes** et adaptées, quelles que soient les conditions de séjour
- **Mener une politique active de lutte contre les logements vacants** pouvant aller jusqu'à la réquisition
- **Augmenter les contingents d'attribution de logements sociaux** pour les personnes dont le droit opposable au logement (DALO) a été reconnu et pour les autres personnes prioritaires
- **Créer 20 000 places d'hébergement d'urgence pour les femmes victimes de violence**
- **Revaloriser les aides personnelles au logement (APL),** revenir sur leur baisse de 5 euros et supprimer leur *« contemporanéisation »* (ou calcul en *« temps réel »*). Arrêter la ponction compensatoire sur les bailleurs sociaux (appelée RLS pour Réduction loyer solidarité) qui en découlait
- **Produire 20 000 logements par an en résidences sociales** et développer l'accompagnement pluridisciplinaire (jeunes parents, personnes qui sortent de la rue, personnes ayant une addiction, etc.)
- Sanctionner les syndics qui ne remplissent pas leurs obligations envers les locataires ou propriétaires habitant·es (chauffage, accès à l'eau, isolation, lutte contre les nuisibles, respect des normes, disponibilité…)

2. MOBILISER LE PARC PRIVÉ POUR LES BESOINS PRIORITAIRES

Il est nécessaire que la puissance publique régule fortement le parc privé. Ces dix dernières années, les loyers ont augmenté de 29% dans le parc HLM et de 44% dans le secteur locatif privé. Fin 2019, près de la moitié des annonces de location dans une ville comme Paris ne respectaient pas l'encadrement théorique des loyers ! En effet, les commissions départementales de conciliation (CDC) ne sont presque jamais saisies et les sanctions sont inexistantes. **Les prix doivent donc être directement et partout encadrés.** Il n'est pas tolérable que le nombre de logements vacants continue à s'accroître dans le même temps : il y en a 3,1 millions, soit un million en plus depuis 2006. Même si, à terme, nous pensons que le logement public est la solution pour garantir le droit effectif au logement, dans l'immédiat, il faut que le parc privé participe à loger les plus modestes.

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

- **Encadrer véritablement les loyers à la baisse,** comme le demande l'association Droit au logement (DAL). Nous proposons de le faire autour du loyer médian dans les zones normales et en imposant une décote de 20% au loyer médian dans les zones très tendues. Cet encadrement devra être contrôlé par la puissance publique avant la mise en location
- **Renforcer le contrôle des collectivités locales** en donnant le pouvoir aux maires d'appliquer les sanctions prévues en cas de non-respect de l'encadrement des loyers ou de locations touristiques illégales

© Adobe Stock

- **Favoriser la participation des habitant·es à la politique locale du logement** par la tenue d'une conférence citoyenne sur le logement à l'échelle des collectivités locales a minima la première année de mandat
- **Généraliser les mesures du type clauses anti-spéculatives** et les chartes promoteurs, expérimentées par certaines communes (Montreuil, Bagneux, Ivry, Fontenay-sous-Bois, Saint-Denis, etc.), qui permettent d'encadrer les prix à la vente
- **Interdire les ventes à la découpe,** les congés pour vente et mieux encadrer les congés pour reprise
- **Arrêter immédiatement les aides fiscales à l'investissement locatif privé**
- **Limiter, par un régime d'autorisation, la transformation de logements en locations touristiques professionnelles, soumettre à l'impôt les plateformes comme Airbnb.** Les locations de courte durée des logements des propriétaires occupant·es seront limitées à une durée de 60 jours par an
- **Imposer les hautes transactions immobilières**
- **Augmenter la taxe sur les logements vacants en zones tendues** à 50% la première année et à 100% la seconde
- **Faire des biens en déshérence un patrimoine public après 10 ans,** au lieu de 30 aujourd'hui
- **Utiliser l'ensemble des dispositifs possibles pour mobiliser le parc privé pour loger des ménages modestes :** intermédiation locative, mesures incitatives pour les propriétaires comme le propose la Fondation Abbé Pierre, et réquisitions
- **Lutter contre les marchands de sommeil et les bailleurs indélicats,** rendre le *« permis de louer »* obligatoire dans les zones qui connaissent des situations d'habitat indigne. Ce dispositif permet de vérifier la qualité des logements avant leur mise en location. Renforcer les moyens de contrôle et les sanctions pénales à l'encontre de ces derniers
- Supprimer les freins législatifs et réglementaires et assurer un cadre légal permettant le développement de l'habitat coopératif. Ce type d'habitat permet notamment de sortir le parc privé des logiques spéculatives
- Imposer dans les constructions neuves que 100% des logements soient accessibles comme prévu initialement par la loi handicap de 2005 et participer aux financements des travaux d'adaptation des logements anciens

3. DÉVELOPPER MASSIVEMENT UN LOGEMENT PUBLIC ET SOCIAL DE QUALITÉ

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

- **Produire un million de logements réellement sociaux** (PLAI et PLUS) au rythme de 200 000 logements publics par an répondant aux critères écologiques, en augmentant notamment le mécanisme d'*« aide à la pierre »*
- **Produire 15 000 logements sociaux étudiants par an**
- **Privilégier l'éco-construction pour la construction des logements sociaux** en utilisant des matériaux non énergivores et de qualité (paille, terre crue, bois)
- **Instaurer un prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux** par l'intermédiaire du pôle public bancaire. Allonger la durée des prêts fonciers et favoriser les baux emphytéotiques (de très longue durée) afin de favoriser la construction de logements très sociaux
- Exonérer ou réduire certaines taxes et impôts, telle la taxe foncière, pour le logement social pour cause d'utilité publique
- **Augmenter la participation des employeurs à l'effort de construction** (PEEC, 1% logement) à 1% de la masse salariale, contre 0,46% aujourd'hui, et l'orienter vers l'investissement locatif social
- **Mettre à disposition les emprises publiques à un prix très inférieur au prix du marché pour le logement social**
- **Augmenter à 30% le quota minimum de logements sociaux** dans la totalité du parc pour les communes soumises à une forte tension locative
- Inclure dans les quotas de logements sociaux des minimums obligatoires de logements très sociaux et de logements accompagnés (résidences sociales, pensions de famille)
- **Punir plus sévèrement les maires qui ne respectent pas leurs obligations :** augmentation des amendes et reprise systématique de la délivrance des permis de construire par le préfet de département
- **Dans les opérations neuves, introduire une obligation de 30% de logements sociaux** adaptés à la demande et aux besoins et de **40% en zones tendues**

© Adobe Stock

- **Rendre plus justes et transparentes les attributions de logements,** veiller au respect des obligations sociales dans ces procédures et permettre aux associations de mal logé·es de siéger dans les commissions d'attribution
- **Augmenter le nombre de représentant·es des locataires dans les conseils d'administration des organismes HLM.** Pour pallier l'éloignement de la représentation, créer des organismes locaux d'expression et de participation des locataires HLM
- **Promouvoir le retour des gardien·nes d'immeubles dans le parc social,** valoriser leur rôle vis-à-vis de la qualité de vie et du lien social

4. ROMPRE AVEC LA SPÉCULATION FONCIÈRE

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

- **Mettre fin à la dégressivité dans le temps de la taxe sur les plus-values foncières,** mécanisme qui incite à la rétention du foncier disponible
- **Maîtriser les prix immobiliers dans le cadre des aménagements gérés par des agences foncières régionales.** Dans les zones tendues, ces agences devront étudier la possibilité d'acquérir chaque terrain qui est mis en vente
- **Développer un patrimoine foncier public échappant à la spéculation au niveau des collectivités, des établissements fonciers et des offices fonciers solidaires.** La propriété du sol sera publique et l'usage sera loué aux particuliers, aux bailleurs privés et publics à travers des baux emphytéotiques
- **Favoriser la rénovation du bâti ancien en déshérence et la reconstruction de la ville sur la ville,** notamment par le recensement obligatoire et la mobilisation des friches urbaines par chaque commune pour répondre à leur besoin de foncier sans empiéter sur les espaces agricoles et naturels
- **Créer un commissariat de l'aménagement** qui interviendra comme financeur, coordinateur et conseiller technique dans les projets des collectivités. Il participera à la création de quartiers nouveaux correspondant aux besoins en logements et en équipement, respectant l'accessibilité pour tou·tes et les grandes orientations de la planification écologique, notamment sur le foncier encore disponible. Il constituera également un patrimoine foncier permanent mis à disposition pour du logement, sous forme de baux de longue échéance

5. RÉNOVER LE PARC EXISTANT POUR LE METTRE AUX NORMES ÉCOLOGIQUES

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

- **Mettre en œuvre un plan de financement massif des projets de rénovation écologique de l'habitat** et des bâtiments publics dans l'ensemble du parc neuf et ancien en privilégiant la qualité et les économies d'énergie. Ce plan pourra être coordonné par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)
- **Rendre obligatoire la rénovation globale de l'ensemble du parc de logements pour obtenir un niveau BBC (classe énergétique A ou B) avant 2050,** comme le demandait la Conférence citoyenne pour le climat, et pour le parc social avant 2035
- **Conditionner l'obtention de labels écologiques et thermiques à des résultats énergétiques concrets et vérifiés** pour les habitant·es, que ce soit dans le neuf ou la réhabilitation des logements
- **Redynamiser les secteurs de la construction et de l'architecture,** former l'ensemble des professionnel·les à l'éco-construction et protéger les travailleur·ses du bâtiment
- **Réformer l'Agence nationale pour la rénovation urbaine** (ANRU) pour qu'elle soit financée par l'État et que les projets de renouvellement urbain promeuvent les réhabilitations écologiques plutôt que les démolitions. Les projets doivent être davantage élaborés avec les habitant·es, les conseils citoyens financés de manière obligatoire et des votes organisés lorsque des changements lourds dans le quartier sont prévus. En cas de relogement, le coût total du loyer et des charges ne doit pas augmenter
- **Réformer le financement de la rénovation** pour permettre aux propriétaires les plus modestes d'en bénéficier et favoriser des programmes de travaux complets. Augmenter les subventions pour favoriser le *« zéro reste à charge »* et pérenniser le Prêt à taux zéro dédié à la rénovation énergétique pour tou·tes les propriétaires
- **Promouvoir une action spécifique envers les copropriétés dégradées,** coordonnée par l'ANAH et avec l'intervention des bailleurs sociaux, en prévoyant notamment des rachats publics pour les propriétaires en difficulté
- **Mettre en place un *« guichet unique »* public** pour organiser la rénovation par les propriétaires individuel·les. Il regroupera les demandes de financement, permettra l'évaluation des besoins et la coordination des professionnel·les
- Interdire réellement la location des passoires thermiques et renforcer les programmes de détection des passoires énergétiques
- Lancer un plan d'urgence de prévention et d'éradication des punaises de lits, et plus généralement des nuisibles, avec la création de services publics locaux dédiés

L'Avenir en commun est le programme de Jean-Luc Mélenchon pour l'élection présidentielle de 2022. Il est le fruit d'un long processus d'élaboration qui implique des centaines de personnes et d'organisations syndicales, associatives et politiques.

Les **Livrets de l'Avenir en commun** sont des documents complémentaires et permettent d'aller plus loin dans le détail des propositions.

Ainsi, ils intègrent le fruit de réflexions nouvelles ou approfondies sur une quarantaine d'enjeux : de la planification écologique à l'espace en passant par le plein emploi et la condition animale.

Les livrets sont élaborés de manière collective, au sein de l'espace programme de la campagne coordonné par Clémence Guetté et Hadrien Toucel, grâce au travail des groupes thématiques ouverts à toutes celles et ceux qui souhaitent les rejoindre.

L'Avenir en commun, le programme, est vendu en librairie au prix de 3 euros (Éditions du Seuil) ou sur le site **www.melenchon2022.fr/programme**

Les livrets sont mis en ligne au fur et à mesure de leur publication sur le site www.melenchon2022.fr et existent en version imprimée sur commande.

Vous pouvez aussi scanner ce QR Code pour un accès rapide à des fiches « résumé » du programme :

Pour suivre Jean-Luc Mélenchon dans cette campagne, nous vous conseillons aussi son blog : **www.melenchon.fr**