



Souvenons-nous !

«Plus aucun SDF ne doit dormir dans la rue» avait édicté le candidat à la présidentielle, **Nicolas Sarkozy en 2007**. Nicolas Sarkozy déclarait encore : *« Ma République, c'est celle du droit opposable au logement, parce que si l'on pense que la politique ne peut rien faire pour résoudre en 10 ans la crise du logement en construisant les 700 000 logements qui manquent, alors il ne faut pas faire de politique ... »*. Elu, son premier Ministre François Fillon avait décrété " L'hébergement et l'accès au logement ", chantier national prioritaire 2008-2012.

Qu'en est-il à l'heure du bilan ?

La crise du logement s'est hissée aux premiers rangs des préoccupations des Français. Elle frappe durement la population. 3,6 millions de très mal-logés (surpeuplement, impayés de loyer, hébergement dans des logements sans confort, voire insalubres, habitation de fortune) ; 1 400 000 demandes d'HLM non satisfaites ; près de 700 000 personnes sont sans domicile personnel, dont plus de 100 000 personnes à la rue. Aux sans-abri de longue date se sont ajoutés de plus en plus de travailleurs pauvres et leurs familles. La pénurie persistante de logements et la flambée des prix immobiliers ont en effet fragilisé un nombre croissant de salariés, de retraités, de jeunes, confrontés à de graves difficultés d'accès et de maintien dans le logement. Le nombre de décisions de justice prononçant une expulsion a atteint un nombre record avec plus de 100 000 ménages menacés de se retrouver à la rue. Même ceux qui ne sont pas directement touchés en ressentent les effets : en 2008, les ménages français ont consacré 25% de leur budget au logement

contre 20% en 1984. On dépense aujourd'hui en France presque deux fois plus pour se loger que pour se nourrir ou se déplacer.

Le logement est un droit fondamental, un besoin essentiel pour tous. Aujourd'hui, le droit au logement opposable (DALO) relève de l'affichage électoral plus que d'une politique réelle. Cinq ans après le vote de la loi, le comité de suivi a révélé que le mal logement s'aggrave d'année en année. Le nombre de décisions de relogement et d'hébergement de ménages prioritaires prononcées par les tribunaux administratifs qui n'étaient pas appliquées à la fin juin 2011 atteint les 27 500 sur toute la France, soit, de date à date, 5 000 de plus que l'année précédente.

La France ne construit pas suffisamment de logements : 356 000 en moyenne par an depuis 2000, ce qui suffit à peine à renouveler le parc de 32,8 millions de logements à considérer qu'un rythme de 1 % par an soit suffisant. Les acteurs du logement estiment à 500 000 le nombre minimum de constructions annuelles

3,6

millions de très mal-logés

nécessaires pour répondre à la demande et endiguer la crise. Le différentiel est important. Il manque toujours un million de logements en France.

A considérer le logement comme une marchandise, le gouvernement, soucieux des intérêts du capital, pousse les prix immobiliers et les loyers à la hausse. La hausse des prix de l'immobilier n'est pas neutre ; elle reflète et creuse les inégalités et aboutit à une gigantesque redistribution à l'envers. Les perdants en sont les locataires du parc privé, dont les loyers augmentent régulièrement, et surtout les nouveaux entrants sur le marché du logement, en particulier les jeunes et les migrants. Les disparités sociales, la ségrégation spatiale et les dégâts écologiques en raison de l'étalement urbain s'accroissent. Les prix de l'immobilier ont recommencé à monter en Ile-de-France (+ 7% en un an) et se maintiennent à un niveau trop élevé (+ 100% depuis 10 ans !) dans les grandes agglomérations, les zones touristiques, frontalières et littorales. Sur une période de 10 ans (2000- 2010), les loyers moyens pour le parc privé ont augmenté de 47 %, de 29% pour les loyers HLM alors que les prix à la consommation ont augmenté, eux, de 19%. Le décrochage s'est accéléré sur les cinq dernières années et d'autant plus par rapport au salaire.

Pour se loger à un prix de l'immobilier correspondant à leurs ressources, nombreux sont ceux qui sont contraints d'aller loin des centres villes, de l'emploi et des services. Leurs temps de transport, leur fatigue s'accroissent d'autant, de même que le coût de leurs déplacements... Le prix trop élevé du logement en France pèse à la baisse sur le pouvoir d'achat disponible et fait obstacle à la consommation des salariés, ce qui aggrave la crise économique.

De plus, la baisse importante des aides à la personne (APL) oblige les familles à un effort toujours plus grand et accélère leur endettement. En 2010, 6,1 millions de ménages ont bénéficié d'une aide au logement. Alors que l'on aurait pu s'attendre à une hausse de la proportion des ménages aidés, dans un contexte de montée du chômage, de diminution du pouvoir d'achat, .., leur part a au contraire diminué, pas-

sant de 21% en 2004 à moins de 20% en 2010. Ce recul est loin d'être négligeable, car si le taux de couverture actuel était le même qu'en 2000, il y aurait, fin 2011, plus de 7 millions de ménages bénéficiaires, soit près d'1 million de plus qu'aujourd'hui. A la réduction du champ des bénéficiaires, s'ajoute la non-indexation pour 2012 de la revalorisation de l'aide au logement sur l'inflation imposée par le second plan de rigueur.

Après avoir satisfait à l'appétit des banques avec la banalisation du livret A en 2008, le gouvernement cède encore à leur exigence en acceptant de réduire la part centralisée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations des fonds collectés à hauteur de 65 % au lieu de 70 % comme il s'y était pourtant engagé. Les fonds centralisés seraient ainsi maintenus à hauteur de 160 milliards, soit la même enveloppe qu'en 2008. Cela va encore aggraver la crise du logement en diminuant la ressource disponible

pour le logement social et la bonification des prêts alors que différents rapports ont mis en avant un besoin allant croissant des ressources centralisées pour accompagner l'offre de logements.

D'autre part, l'État se dérobe. L'aide à la pierre versée aux

bailleurs sociaux pour leur permettre de construire des logements à prix modéré a été réduite de 215 millions en 2011 et va encore être imputée de 300 millions en 2012, soit 60% de moins par rapport à 2008 ! La subvention de base à la réalisation de logements HLM «ordinaires» (les PLUS) n'était plus que de 1000 € par logement dans le budget 2010 contre 2700 € en 2009 et 5% du montant de l'opération en 1999 lors de la création des PLUS. Les subventions foncières qui devraient être augmentées si l'on veut construire davantage en zones tendues sont en baisse d'un tiers en 2010 par rapport à 2008. La loi de finances 2011 a accentué la ponction sur les HLM de 245 millions supplémentaires.

Ainsi, prétextant les vertus de la discipline budgétaire et se plaçant sous le dogme de la réduction des déficits publics, le gouvernement fait financer notamment par les collectivités et

1 400 000

demandes d'Hlm non satisfaites

700 000

personnes sans domicile fixe dont plus de

100 000

sont à la rue

Action Logement ce qui relève de sa responsabilité. Or, le mouvement HLM s'inquiète, à juste titre, du nombre croissant de collectivités locales qui stoppent leur financement faute de moyens et de répercussions sur les programmes de construction pour les années 2014/2015. De plus, ces cinq dernières années, l'augmentation du nombre de HLM a reposé essentiellement sur ceux de la catégorie dite des prêts locatifs sociaux (PLS), des logements «sociaux» haut de gamme qui en réalité s'adressent aux catégories intermédiaires et ont l'avantage de ne rien coûter à l'État en termes d'aide à la pierre. Les autres aides à la pierre sous forme de subventions (ANAH ANRU) ont été intégralement débudgétisées pour 2009-2011 grâce à la main mise de l'État sur les fonds du 1%, alors que ces deux ressources s'additionnaient jusqu'à présent.

Par la captation des ressources du " 1% logement ", le gouvernement veut prélever dans la poche des 11 500 000 salariés du privé, 3,4 Milliards, pour les années 2012 /2014, afin de financer en ses lieux et place les Agences Gouvernementales ANRU (Agence Nationale de Renovation Urbaine) et ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat). Le " 1% logement ", non seulement, ne bénéficie plus aux salariés mais sont mis en péril un nombre croissant d'organismes collecteurs. Le grand mécano de concentration du 1% (passage de 109 à une vingtaine de collecteurs) s'est déroulé dans une certaine opacité, sans le moindre souci des territoires et du paritarisme.

L'État modifie, de facto, la nature de la contribution du 1 % logement consenti par les entreprises pour faciliter le logement de leurs salariés et dénie aux partenaires sociaux leur rôle de gestionnaire. En fait, de façon similaire à ses dessins en matière de financement de la protection sociale, l'État a transformé cette contribution des entreprises pour faciliter le logement des salariés, véritable salaire socialisé, en un impôt supplémentaire. Dans le même temps, l'État dénie aux partenaires sociaux le rôle de gestionnaire de ce 1 % logement.

L'état bluffe en voulant faire croire qu'il veut favoriser l'accession à la propriété alors que ses mesures ne comportent rien qui permette de contrôler les prix et les pousser à la baisse

Ainsi, le 1 % logement n'est pas suffisamment utilisé pour répondre aux besoins des salariés. Sur les cotisations de près de 13 millions de salariés, seuls un peu plus de 600 000 vont bénéficier de ses actions pour 2012/2014.

Enfermé dans une vision dogmatique et libérale, le gouvernement décrète également la disparition des aides à la mobilité professionnelle sous forme de subvention. Avec la suppression des aides directes, mobili-pass et mobili-jeunes, c'est 40 000 bénéficiaires par an, dont 40 % de jeunes de moins de 30 ans en situation d'embauche, qui ne bénéficieront plus de cet accompagnement à la mobilité. Ils viendraient ainsi s'ajouter aux 500 000 personnes en recherche d'emploi qui, ces cinq dernières années, ont du renoncer à un poste en raison de l'accroissement de leurs dépenses logement qui en auraient résulté. C'est encore, alors que son montant est déjà limité, l'arrêt de l'aide au financement des travaux pour l'adaptation du logement des personnes handicapées. Une telle politique est indigne au plan humain et irresponsable au plan financier !

Le mirage de la France de propriétaires

Depuis 2007, Nicolas Sarkozy affiche l'ambition de bâtir une France des propriétaires. Il mystifie le pays en voulant faire croire que l'accession à la propriété généralisée est la réponse à la crise du logement en France qui s'étend à de plus en plus de territoires.

Or, le nombre de propriétaires n'a que très faiblement progressé (58% des ménages en 2009 contre 57,4% en 2007), pour une facture à la nation, elle, conséquente de 10 milliards d'euros.



Souvenons-nous !
«Plus aucun SDF ne doit dormir dans la rue» avait édicté le candidat à la présidentielle, Nicolas Sarkozy en 2007 !

L'état bluffe en voulant faire croire qu'il veut favoriser l'accession à la propriété alors que ses mesures ne comportent rien qui permette de contrôler les prix et les pousser à la baisse (bien au contraire...) et qu'il ne fait rien pour mettre en place une véritable garantie des risques en faveur des accédants sociaux à la propriété.

En ce qui concerne l'effet du PTZ+, le nombre de réservations enregistrées auprès des primo-accédants dans la production de logements baisse de 9 % pour s'établir à 1 189 au 1^{er} semestre 2011. Le PTZ+ favorise davantage les catégories de revenus les plus élevées. Les primo-accédants déclarant plus de 50 000 euros passent de 6 % à 14 %. A l'inverse, ceux qui bénéficiaient du PTZ en 2010 et déclaraient moins de 30 000 euros de revenus ne sont plus que 37 % au premier semestre 2011, alors qu'ils représentaient 56 % des clients au premier semestre 2010. Les primo-accédants sont moins modestes (avec des revenus moyens en augmentation de 25 %), achètent des logements à la fois plus onéreux (avec un prix moyen du logement en augmentation de 22,4 %) et plus grands (avec une surface en hausse de 7,7 %).

Parallèlement, le secteur locatif privé bénéficie d'aides fiscales à l'investissement sans contrepartie sociale et pour des coûts de loyer toujours plus élevés. Les incitations fiscales à l'investissement locatif (les « de Robien », « Borloo » et autres « Scellier », soit 660 millions d'euros de dépenses au budget de l'État 2010) coûtent parfois plus cher par logement à l'État qu'un HLM, sans réelle contrepartie sociale (comme un plafond de loyer inférieur au marché ou un plafond de ressource pour le choix des locataires). Mises en œuvre de façon passablement anarchique comme de simples produits de défiscalisation, ces opérations privées se sont justement développées dans des zones où la demande est faible, dans les banlieues lointaines de villes de province, et ont surtout créé de la vacance...

Dernier exemple en date : le " Scellier ". Alors qu'un HLM moyen coûte à la collectivité 60 000 euros et propose des loyers de 5,5 euros/m² en moyenne pour un PLUS en zone A, les Scellier proposent un loyer de 21,65 euros/m² ! Benoist Apparu promet que les Scellier, contrairement à leurs prédécesseurs décriés, les « Robien », seront construits dans des zones tendues, dans les grandes agglomérations. Il semble pourtant que le zonage n'est

pas très restrictif. Il suffit de voir quelles sont les fameuses zones tendues et grandes agglomérations concernées pour comprendre que, dans le secteur privé non plus, on ne construit pas forcément là où sont les besoins prioritaires.

On est très loin pour l'instant de la promesse de campagne du candidat Nicolas Sarkozy de vendre chaque année 40 000 HLM, soit 1% du parc total, à leurs occupants, pour créer une «France de propriétaires». 5 000 logements ont été vendus en 2008 et 4 000 en 2009. La crise est passée par là : les ménages ne se montrent pas du tout enthousiastes à l'idée de s'endetter pour de longues années afin d'accéder à une propriété dont la valeur future est très incertaine. La vente de HLM à leurs occupants semble donc appelée à rejoindre «la maison à 100 000 euros» (et celle «à 15 euros par jour») au cimetière des fausses bonnes idées de la propriété pour tous. De plus, décupler les ventes de HLM risquerait de multiplier également les copropriétés dégradées, dont les propriétaires précarisés ne pourraient plus assurer l'entretien, comme c'est déjà le cas par exemple à Montfermeil ou à Clichy-sous-Bois en Seine-Saint-Denis.

En matière de logement, la dernière annonce phare de Sarkozy concernant la possibilité d'agrandir, sans permis de construire, les surfaces de construction de 30% est à l'opposé de l'attente de nos concitoyens. Elle s'inscrit dans la continuité d'un quinquennat marqué par une crise du logement sans précédent depuis les années 1950 avec un État hors la loi refusant de se donner les moyens d'une application de la loi DALO, une crise humanitaire inégalée avec 10 millions de mal-logés, une atteinte à la dignité avec un nombre record d'expulsions ainsi qu'une restriction drastique des crédits d'hébergement d'urgence et d'accompagnement social.

En se désengageant de la politique du logement, et particulièrement du logement social, en privilégiant par la défiscalisation l'investissement spéculatif de logements locatifs privés, l'État montre malheureusement qu'il n'est plus aujourd'hui le garant du droit au logement pour tous. La politique du gouvernement est claire, le logement social doit être réservé aux plus démunis et toute la population solvable doit aller sur le logement privé, au mépris de l'appauvrissement des familles.