



## **Mal logement : « Assez de se payer de mots ! Maintenant il faut des actes »**



Que la 5ème puissance mondiale compte des millions de mal-logés et laisse mourir dans la rue est accablant. Le rapport de la fondation Abbé Pierre est sans appel. Comme la courbe du chômage, celle du mal logement peine, et c'est un euphémisme, à s'inverser. Paradoxe saisissant, côté pile : les logements manquent. Côté face : les carnets de commandes de ceux qui les construisent sont vides annonçant une épidémie de fermeture de PME en 2014. Jetant par là-même des milliers de personnes au chômage qui rejoindront le cortège de ceux, si nombreux, qui peine à payer leur loyer. Le taux d'effort pour payer le loyer est si lourd qu'il s'apparente aux sacrifices impactant sévèrement le pouvoir d'achat des ménages. Assez de se payer de mots ! Maintenant, il faut des actes articulant politique urbaine, construction et transformation du bâti existant, et financement. Très loin du pacte d'austérité et de la limitation au crédit d'investissement des collectivités territoriales et des opérateurs publics qui limitent drastiquement leur capacité de contribuer à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux. Nous proposons un plan appuyé sur 5 axes pour tenir le 22ème engagement de François Hollande : construire 500 000 logements neufs par an dont la moitié de logements sociaux.

- Il faut mettre des pansements en urgence, type réquisitions. Mais sans la construction et la réhabilitation de logements, il s'agit de cache-misère. Il faut mobiliser des financements de l'ordre de 50 milliards d'euros annuels hors taxe, frais financiers, prix du foncier... Cela représente un effort d'investissement d'environ 2% du PIB. Les principales sources de financement sont le livret A et le 1% patronal. Trois quarts des français ont un livret A. L'encours de plus de 100 milliards d'euro était, jusqu'en 2008, le monopole de la caisse d'Épargne et la Poste. L'ouverture à des banques privées a favorisé le transfert des gros portefeuilles vers des placements plus rémunérateurs, entraînant une baisse des financements du logement social. La collecte du livret A par les banques privées n'est qu'en partie centralisée à la caisse des dépôts et consignations. Et, n'est par conséquent que partiellement fléchée sur le financement du logement social. A cela s'ajoute, l'impact négatif de la crise et du chômage sur le 1% patronal. Alors que la relance de l'emploi par la construction engagerait le pays dans spirale vertueuse plutôt que l'enfermement dans la logique de crise. « Quand le bâtiment va, tout va » dit l'adage.

- Il faut réduire le coût de la construction. La flambée des prix à l'achat ne rime pas avec une augmentation de ceux qui construisent, de l'autre des sous-traitants rémunérés en 2013 comme ils l'étaient dans les années 80. Autant dire que l'état peut toujours les exonérer de cotisations sociales, les marges des sous-traitants sont immédiatement phagocytées par les promoteurs, pour finalement financer les fonds de pension. Des marges si faibles, que les sous-traitants n'ont pas d'autres choix que de renier sur la qualité, les conditions de travail, et même la réglementation. La responsabilité sociale des majors du BTP doit être interrogée. A défaut leur nationalisation doit ainsi être mise sur la table.

- Pour répondre à la crise du logement, il faut faire feu de tout bois : construire, réparer, transformer. Et cesser de démolir des logements habitables, appréciés et pas encore amortis. La réhabilitation-métamorphose du bâti existant en adaptant les logements aux modes de vie contemporains, en rendant attractifs tous les quartiers, favorisera la mixité. Elle exercera également une pression à la baisse des prix des loyers et du foncier en diversifiant et augmentant l'offre. La réhabilitation est ainsi un produit de première nécessité qui doit bénéficier d'une TVA minorée.

- La construction de logements à prix accessible passe également par la maîtrise du foncier. Le prix du terrain à construire atteint des niveaux rédhitoires. En Ile de France, il approche le prix de construction. Faisant ainsi doubler le coût total. Le prix du foncier n'a plus aucune prise avec la réalité. C'est tout simplement la nouvelle bulle spéculative, et qui ne manquera pas comme les précédentes d'exploser avec les habituels dégâts collatéraux. C'est donc un sujet de première importance. En premier lieu, il y a urgence de mettre un terme à toutes les mesures facilitant la spéculation. La France des propriétaires chère à Sarkozy, a ouvert nombre d'aides fiscales favorables au logement spéculatif privé (de la loi Derobien à la loi Duffot). Il n'y a pas à louvoyer pour les supprimer. Développer le locatif public pour tous, bien commun le sol pourrait faire l'objet de baux emphytéotiques plutôt que d'appropriation, construire la ville souterraine et haute... autant de voies pour reprendre la main sur le foncier.

Plus généralement pour trouver des issues à cette situation périlleuse à bien des égards, la France doit se doter d'un projet pour la ville et l'égalité des territoires. Rompre avec la soumission aux oukases de la compétitivité et de l'attractivité pour ouvrir le paradigme de logements, d'immeubles, de quartiers, de rue, de villages, de villes et de métropoles où il fait bon vivre. De la ville accueillante, du droit à la ville pour les urbains comme pour les ruraux, de la coopération... Tel devrait être le fil conducteur qui préside à une politique de gauche.