

Août 2005

« Un logement pour chacun, une ville pour tous »

Diagnostic, réflexions, propositions
AGIR POUR L'EGALITE

Nos principales propositions

1. Relancer l'offre

- **Construire 120 000 logements locatifs sociaux neufs par an** en réduisant à 0% les taux des prêts aux organismes HLM et en leur accordant un crédit d'impôt sur les achats de terrain
- Aider les propriétaires de logements locatifs (garantie de loyer, aide à la remise en état) contre une réduction des garanties exigées des locataires (loyers versés d'avance, cautions) et la modération des loyers ; « taxe d'habitation » pour les logements restés vacants sans justification
- Relancer les mécanismes d'accession à la propriété en rénovant l'épargne logement (prime de 10 000 € sous condition de ressources) en réduisant la TVA à 5,5% pour les programmes d'accession sociale, en développant des formules de location-vente (« bail d'accession à la propriété » ciblé sur les accédants intermédiaires et modestes)

2. Conforter la solidarité

- **Geler les loyers du parc social et revoir l'avantage fiscal « de Robien » en créant une incitation proportionnée aux contreparties sociales**
- **Limitier l'évolution des loyers en les indexant sur la hausse des prix à la consommation**
- Inscrire dans la loi l'obligation d'actualiser régulièrement les aides personnelles au logement
- Créer un système de réduction de loyers avant travaux pour lutter contre l'habitat insalubre et le saturnisme
- Favoriser l'accès au premier logement des jeunes par des mécanismes spécifiques
- **Renforcer la règle des 20% de logements sociaux** en accentuant les pénalités et en étendant cette obligation à chaque programme de promotion privée de plus de 10 logements dans les communes n'ayant pas atteint ces 20%
- Redonner un rôle à l'Etat dans l'attribution des logements sociaux en lien avec les élus locaux

3. Financer la mise en œuvre du droit au logement

- **Renforcer la taxation des plus-values immobilières des sociétés et des particuliers hors résidence principale**
- **Revoir le dispositif « Robien » en l'assortissant de contreparties sociales précises**
- Créer un livret d'épargne retraite basé sur les investissements à long terme dans le logement
- Aller plus loin dans la péréquation des ressources financières entre communes

4. Favoriser l'émergence de la ville durable

- **Lancer un ambitieux plan de renaissance urbaine favorisant la ville dense respectueuse de l'environnement**
- Relever les normes du logement décent et développer la construction de logements adaptés aux personnes âgées et aux handicapés

1. « Le mal logement », l'explosion des loyers et des prix

1.1. Les symptômes

La fin du mois d'août a été endeuillé par la mort dans des incendies tragiques de familles contraintes, faute de mieux, de vivre dans des taudis insalubres et dangereux. Alors que la politique du logement est sacrifiée depuis 2002, le gouvernement semble découvrir l'ampleur de problème. Et ces incendies ne sont que la partie la plus visible du problème.

Le logement est devenu une angoisse pour la plupart de nos concitoyens. Les symptômes sont connus. Le plus spectaculaire est l'explosion des prix, qu'il s'agisse du foncier, des logements anciens et des logements neufs : **sur l'ensemble du territoire, l'augmentation des prix à l'achat a été de 50% en 6 ans**. Dans certaines villes, les prix ont presque doublé sur la période. Les loyers dans le secteur privé suivent le même chemin : depuis 20 ans, hormis 1995, 1996 et 1999, les loyers ont augmenté plus vite que les prix à la consommation. Les mesures récentes (notamment la fixation à un haut niveau des loyers maximum sur le dispositif « Robien ») ne font qu'accélérer cet écart.

Quelles sont les conséquences ? Rendre de plus en plus difficile, voire impossible pour les plus modestes, la mobilité résidentielle et l'accès même à un logement. **L'augmentation des prix à l'achat tire les loyers vers le haut, renchérit la construction de logements sociaux et accentue la ségrégation spatiale**. Les ménages rencontrent les pires difficultés d'accès à un logement de qualité. Les catégories intermédiaires sont frappées par l'envolée des loyers lors des remises en location.

Les victimes de la flambée des prix ne sont pas seulement les locataires. **L'explosion des prix du foncier**, mais aussi des logements neufs ou anciens à la vente, **pénalise souvent les accédants à la propriété**. Il est fréquent que des ménages s'endettent sur plus de 20 ans pour accéder à la propriété. Quant aux autres, ils sont durablement exclus de l'accession.

Finalement, tout le monde paie l'explosion des prix. Les dépenses de logement – qu'il s'agisse du loyer ou des charges d'emprunt - occupent une part toujours plus grande dans le budget des Français. Elles représentent en moyenne 22% des ressources d'une famille, 40% pour une famille au SMIC.

Il faut ajouter l'électricité, l'eau, le chauffage qui pèsent dans le budget des ménages comme un « double loyer ». L'eau a vu son prix augmenter de plus de 60% en 10 ans. La facture de fuel pour remplir la cuve en vue de l'hiver augmentera cette année de 30%, le gouvernement restant passif face à la hausse des produits pétroliers.

La crise du logement affecte encore plus durement ceux que l'on appelle pudiquement les « mal logés » : le rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées chiffre à trois millions le nombre de personnes connaissant un problème important de logement, dont 800 000 personnes privées de domicile personnel. 450 000 adultes, hors étudiants et apprentis, vivent ainsi, parfois avec des enfants, chez des proches et sans logement autonome. Quant au nombre de logements indignes, insalubres et dangereux, il se situe entre 400 000 et 600 000.

1.2. Les causes immédiates

Si nous nous retrouvons aujourd'hui dans cette situation d'explosion des prix, c'est d'abord parce que l'offre est insuffisante alors que la demande augmente. Faiblesse de l'offre de logements parce que, depuis 20 ans, on n'a pas assez construit par rapport aux besoins. **Aujourd'hui ce sont 700 à 800000 logements qui manquent pour pourvoir normalement aux besoins de la société française.** Progression de la demande parce que la population augmente mais aussi parce que les modes de vie évoluent et que les besoins évoluent même à population constante : garde alternée d'enfants pour les couples divorcés, célibat géographique lié à une mobilité professionnelle, double résidence de retraités, etc.

Le déséquilibre entre offre et demande touche aussi les logements sociaux qui sont la seule solution logement de nombreux ménages. Les logements « aidés », qui représentaient les deux tiers des mises en chantier, n'en représentent plus désormais que 40% alors même que, du fait de l'explosion du coût du logement privé, la demande ne cesse d'augmenter. **Le résultat est un allongement des files d'attente pour le logement social, avec un million de demandeurs en attente l'an dernier.** Ces chiffres sont même faussés, dans la mesure où sont comptabilisés parmi les logements sociaux les PLS (prêt locatif social) dont les loyers sont, en fait, au niveau du privé.

La Fondation Abbé Pierre estime qu'en 2004, les logements sociaux ne représentaient que 11% des 360.000 logements construits en France. Au total sur les 400000 logements actuellement autorisés, seuls 15% sont à destination des 2/3 des Français.

Un autre élément d'explication est à rechercher du côté de la politique de régulation, qui n'a pas empêché les **mouvements spéculatifs sur les prix**. La droite a même soutenu cette évolution : **élargissement des incitations fiscales sans contrepartie sociale, aucune revalorisation des aides personnelles au logement, insuffisante relance de la construction de HLM et concentrée sur des produits à loyers peu sociaux**, création des foncières cotées qui ont contribué à accélérer la spéculation. Tout ceci avec un coût important pour les finances publiques puisque un investissement « de Robien » coûte aussi cher à l'Etat qu'un HLM (environ 25.000 euros).

1.3. Les causes profondes

Elles renvoient à une réflexion et à une analyse, fondatrices de toute politique du logement à l'avenir.

D'abord, une certitude, **le logement ne doit pas être régi par les seules lois du marché**. Le marché est producteur d'exclusions. Spontanément, les choix individuels et surtout l'accroissement des prix conduisent, non pas à la mixité mais à la ségrégation, chacun de ceux qui peuvent se le permettre payant pour vivre entouré de gens qui sociologiquement lui ressemblent ; de même, sans correctif, l'épargne et l'investissement se dirigent vers des types de logements qui ne sont pas accessibles à une partie importante de la population.

Ce marché totalement libre conduit à exclure les plus fragiles et à réduire les marges de manœuvre de la majorité des Français, en accroissant le coût de leur logement. Une régulation

globale de l'immobilier et du logement s'impose et doit s'inscrire dans la durée. Le libéralisme est incompatible avec le droit au logement de tous.

Un constat est lié au précédent : progressivement, **au cours des dernières années, la plupart des mécanismes correcteurs, fondateurs des politiques du logement depuis l'après-guerre, ont été remis en cause.** Outre le fait d'être « hors marché », l'existence de circuits de financements spécifiques était marquée par une forte mutualisation, soit entre les acteurs (entreprises – salariés pour le 1% logement), soit dans le temps (épargnants – bénéficiaires de prêts pour l'épargne logement). Elle témoignait d'un projet de société où le ressort était le vivre ensemble. Dans le même mouvement, les dépenses publiques logement sont passées de 2% du PIB à 1,6% et l'aide à la pierre est tombée à un niveau très faible.

Le marché dicte désormais plus fortement sa loi et c'est une cause majeure de déséquilibre.

Le gouvernement Raffarin-Sarkozy a supprimé l'aspect mutualiste de l'épargne logement. A l'avenir, les prêts principaux pour l'accession à la propriété seront financés sur des ressources de marché, plus chères, et totalement soumises aux évolutions des taux. Depuis plusieurs années, la droite a le projet de supprimer l'exigence d'une quotité minimale de prêts Caisse des dépôts pour le financement des HLM, profitant d'un contexte exceptionnel de taux d'intérêt bas pour saper les fondements du circuit du livret A.

Si l'on ajoute les dérives du dispositif « Robien », qui accorde des avantages fiscaux importants à des particuliers aisés, sans contrepartie sociale ni plafonnement des loyers, on voit qu'est à l'œuvre la soumission du secteur du logement aux seules forces du marché. Pour cette majorité, y a-t-il vraiment besoin d'une politique publique du logement ; d'ailleurs, hormis quelques mois sous le gouvernement Raffarin 3, il n'y a pas eu de ministre ni de secrétaire d'Etat au logement.

Par delà tout dispositif technique, c'est cela aussi qu'il faut changer.

2. « Un logement pour chacun » : les axes d'une nouvelle politique du logement

Nous faisons du logement une priorité de notre action dans le cadre de l'alternance : l'emploi et le pouvoir d'achat, le logement, la formation, la protection. Voilà les quatre objectifs centraux que nous choisissons pour l'avenir et qui répondent aux besoins essentiels de nos concitoyens.

Notre objectif est de rendre effectif le droit au logement et à un logement décent que nous avons inscrit dans la loi. C'est un élément constitutif du pacte social et républicain. Il ne s'agit pas de promettre une maison pour chacun tout de suite mais un parcours de l'habitat permettant à chacun d'être logé, en locataire ou en propriétaire, selon ses besoins. Nous proposons de concrétiser en priorité ce droit au logement opposable au bénéfice des familles avec enfants et des personnes relevant du logement d'urgence.

2.1. La relance de l'offre

Construire plus

Nous devons refaire de l'habitat une grande cause nationale en nous fixant un objectif : construire 120 000 logements locatifs sociaux neufs par an (sans compter la compensation des démolitions). Pour y parvenir, un effort accru de la collectivité, qui se rapproche de celui qu'elle consentait dans les années 1960, est indispensable. Une piste est de réduire à 0%, pendant quelques années, le taux des prêts aux organismes HLM, en leur accordant également un crédit d'impôt sur les achats de terrain.

La relance de la construction aura un effet sur la croissance et **l'emploi, sans risque de délocalisation : un logement construit, ce sont 3 emplois créés.** On pourrait donc projeter qu'en échange d'un carnet de commandes garni sur plusieurs années, les professionnels du BTP s'engagent, dans le cadre d'un contrat avec l'Etat, à embaucher des jeunes ou des chômeurs en difficulté d'insertion afin de pourvoir les 100 000 postes vacants du secteur et les nouveaux emplois créés par la relance de la construction. Une grande négociation tripartite Etat- partenaires sociaux devrait permettre de revaloriser les métiers du bâtiment afin que les emplois créés puissent être pourvus. Il y a à la clé plusieurs centaines de milliers d'**emplois non délocalisables.**

Poursuivre les opérations de renouvellement urbain

Les opérations de renouvellement urbain devront être poursuivies, tout comme les programmes de réhabilitation. L'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), la Foncière (chargée d'une partie des reconstructions) et l'Etat devront veiller, bien mieux qu'aujourd'hui, à ce que l'objectif affiché « 1 logement construit pour 1 démoli » soit véritablement une obligation. Si les reconstructions doivent aussi se réaliser en dehors des quartiers bénéficiant d'une rénovation afin de combattre la ghettoïsation, il ne doit pas y avoir de baisse du nombre global de logements locatifs sociaux dans l'agglomération et les loyers des nouveaux logements doivent être comparables à ceux des immeubles détruits.

Les premières opérations lancées ne respectent pas cet objectif pourtant indispensable pour que les familles soient normalement relogées et que la rénovation urbaine ne conduise pas à une réduction de l'offre, synonyme de ségrégation renforcée. La démolition des logements sociaux, tabou que la gauche a levé, ne doit pas devenir une nouvelle occasion pour certains de chasser les pauvres encore plus loin du cœur des agglomérations.

Remettre des logements sur le marché et mieux protéger les locataires

Il nous faut trouver les moyens de remettre sur le marché le plus grand nombre de logements inoccupés et inciter à l'investissement locatif privé et, pour cela, sécuriser les bailleurs privés dans la gestion de leur bien. La majorité des logements locatifs privés appartient à de petits propriétaires, qu'il faut aider en leur garantissant le maintien du loyer pour une certaine période en cas de défaillance du locataire, sans les renvoyer devant le juge pour faire valoir leurs droits. L'aide de l'Etat pourrait aussi se traduire par le déblocage de fonds pour la remise en état des logements en cas de dégradation forte.

C'est à condition de répondre aux craintes des propriétaires de logement que l'on pourra réduire les garanties exorbitantes que certains exigent aujourd'hui de leurs locataires et limiter, par exemple, le nombre de loyers versés d'avance ou le nombre de cautions solidaires exigées. En contrepartie, ce dispositif devra être assorti d'une politique de modération des loyers,

de manière à réduire la surchauffe actuelle. Nous devons construire ainsi un véritable garantie mutuelle logement, en faveur des locataires et des propriétaires. Ce projet est radicalement différent de celui de la droite qui veut confier cette responsabilité au secteur privé des assurances.

Les logements restés vacants sans justification doivent être soumis à une réelle « taxe d'habitation ».

S'agissant des ventes à la découpe, il faut imaginer un permis municipal de mise en copropriété et des garanties de maintien dans les lieux au bénéfice des locataires vivant depuis longtemps dans l'immeuble, en particulier les personnes âgées, par bail d'une durée supérieure au droit commun.

Mieux maîtriser le foncier

Pour éviter l'étalement urbain tout en construisant davantage, **nous voulons donner aux collectivités locales les moyens de maîtriser le foncier.** Les Régions ont commencé d'agir en ce sens. L'Etat doit inciter à la création d'établissements publics fonciers locaux, en participant financièrement à leur constitution. Il doit aussi montrer l'exemple en mettant à disposition des organismes HLM, les terrains qui lui appartiennent. Une exonération de l'imposition des plus-values foncières pourrait être accordée quand un terrain est vendu à un organisme HLM.

Favoriser l'accession à la propriété

Beaucoup de nos concitoyens aspirent à l'accession, c'est une constante des enquêtes logement depuis la première réalisée au lendemain de la seconde guerre mondiale par l'INED. Il faut leur proposer des solutions variées de l'appartement à la maison de ville jusqu'au pavillon individuel. Pour faciliter les différentes formes d'accession, **il conviendrait de relancer l'épargne logement par exemple en instituant une prime de 10000 euros sous conditions de ressources.**

L'accession sociale devra être encouragée en veillant à ce que soient favorisées les implantations en zone urbaine ou en cœur de village. Il convient d'accroître le niveau du PTZ dans ces secteurs. Pour l'accession sociale, on devrait laisser le taux de TVA à 5,5% comme pour le locatif social ainsi qu'une exonération de la taxe foncière sur le bâti, et pour solvabiliser les familles les plus modestes, leur accorder une prime. Il ne doit pas y avoir d'aide publique à l'accession à la propriété sans obligation de sécurisation de l'accédant.

Pourquoi ne pas développer également les mécanismes de location-vente ?

Certes, il existe des mécanismes de location-accession, mais ils sont réservés aux organismes HLM et peu utilisés. On devrait mettre à l'étude un « bail d'accession à la propriété », qui s'adresserait aux accédants intermédiaires et modestes et pourrait être proposé par des bailleurs privés. L'idée est de permettre l'entrée dans les lieux d'un accédant, au prix d'une redevance mensuelle au plus équivalente à un loyer et qui lui permettrait, en cours de bail, d'opter pour l'acquisition à un prix déterminé à l'avance. Il bénéficierait, en cas de difficulté au cours des premières années d'accession, d'un filet de sécurité sous la forme d'un retour au statut de locataire avec remboursement, le cas échéant, intégral du prix versé. Ce dispositif, pour être attrayant vis à vis des bailleurs-vendeurs, nécessite un engagement de la collectivité qui pourrait

prendre deux formes : pour les investisseurs privés, un crédit d'impôt et une garantie apportée par la collectivité (Etat, mais pourquoi pas le 1% logement également ?) ; pour le locataire-accédant, les aides de droit commun (prime, PTZ, APL-Accédant) pourraient être bonifiées, les droits de mutation réduits et l'assurance du prêt prise en charge. Ce mécanisme permettrait de relancer l'aide à l'accession très sociale initiée par M-N Lienemann, mais en élargirait le champ des bénéficiaires.

En revanche, la vente massive de logements HLM aux locataires en place, régulièrement relancée par les libéraux, ne paraît pas une bonne idée. Car quels sont les logements que ces locataires voudront en général acheter ? Ceux qui sont en bon état et bien placés, de telle sorte que les organismes HLM se retrouveraient propriétaires des logements les plus dégradés et de ceux situés dans les zones urbaines sensibles. Comment, dans de telles conditions, demander aux bailleurs sociaux de faire de la mixité sociale ?

2.2 Conforter la fonction de solidarité de la politique nationale du logement

Maîtriser la hausse des loyers

Pour la majorité des Français, la question prioritaire c'est de trouver les moyens d'arrêter la hausse continue des loyers, dans le parc social comme dans le parc privé et pour certains tout simplement d'accéder à un logement.

Les loyers du parc social pourraient être gelés pendant quelques années, contre des compensations financières et surtout des conditions de financement plus favorables pour les organismes HLM. Quant à ceux du parc privé, il serait juste que le dispositif dit « de Robien », qui permet à un acheteur de bénéficier d'avantages fiscaux soit modulé en fonction du loyer pratiqué par le propriétaire, avec un système de plafonnement. **Pas d'avantage fiscal sans contrepartie sociale**. Or, on sait que les niveaux de loyer pratiqués dans ces opérations tirent vers le haut les loyers des autres logements privés.

De manière plus large, l'idée est judicieuse d'organiser une grande conférence bailleurs – locataires qui se saisirait du problème des loyers du parc privé et, en particulier, des questions d'indexation. **Limiter la hausse des loyers à celle des prix à la consommation semble un objectif raisonnable**. Il faudra donc envisager une indexation sur l'inflation.

Cet objectif implique de revoir le mécanisme actuel, fondé sur l'évolution du coût de la construction. **La droite l'a promis mais ne cesse de différer l'entrée en vigueur**.

Revaloriser les aides personnelles au logement

Depuis 1977, la politique du logement repose largement sur la solvabilisation des locataires, dans le parc social mais aussi dans le parc privé conventionné, au moyen de l'aide personnalisée au logement (APL). Cependant, au fil des ans, cet outil a été resserré : ouvert jusqu'à 2 SMIC pour une personne seule, il n'est aujourd'hui accessible que si les revenus n'excèdent pas 1,1 SMIC (et seulement 2,4 fois le SMIC pour une famille avec deux enfants). Les mesures prises depuis 2 ans

par le gouvernement ont encore privé 200000 familles de toute aide, en portant de 15 € à 24 € le montant de l'aide en deçà duquel l'APL n'est pas versée : concrètement, cela signifie que 200 000 familles, au lieu de percevoir jusqu'à 290 € par an, n'ont plus rien reçu.

En plus d'une action directe sur les loyers, nous devons revaloriser les aides personnelles au logement qui permettent à 6 millions de familles, une sur quatre, de pouvoir s'acquitter de leur loyer et aux plus modestes de simplement conserver leur logement. Cette revalorisation régulière doit prendre en compte l'évolution des charges.

Agir pour les plus défavorisés

Nous devons renforcer la prévention des expulsions locatives en développant la médiation et l'accompagnement social des familles qui s'engagent dans la résorption de leurs dettes.

Pour améliorer la situation des plus défavorisés, nous devons aussi **renforcer la lutte contre l'habitat insalubre et le saturnisme**. Les logements dangereux doivent être fermés. Ceux qui peuvent être mis aux normes se verront appliquer une réduction de loyer pendant les travaux.

Les logements d'urgence pour les sans domicile fixe, pour les demandeurs d'asile ou pour accueillir les femmes isolées (CADA, CHRS, pensions de famille), aujourd'hui en nombre insuffisant, devront également être développés et leur mode de financement revu pour aller vers une subvention forfaitaire globale qui permet de mieux accueillir les populations les plus marginales.

Des mécanismes spécifiques devront accompagner l'accès au premier logement des jeunes, étudiants ou en situation de premier emploi, accès qui est particulièrement difficile et discriminatoire aujourd'hui. Des résidences sociales en plus grand nombre devraient être construites pour les accueillir. Certains ont aussi imaginé la création d'un chèque logement afin de favoriser la mobilité européenne.

Renforcer la mixité sociale

Le pilier « solidarité » de la politique du logement doit permettre de renforcer la mixité sociale en agissant sur la répartition de la construction de logements sociaux. 5 ans après le vote de la loi SRU, un tiers des communes concernées par l'obligation de construire des logements sociaux joue le jeu, un tiers a engagé des programmes et avance plus ou moins timidement, mais un tiers n'a construit aucun logement. Il n'est pas tolérable que la loi ne soit pas appliquée et que certaines communes s'exonèrent de leur obligation par le versement d'une contribution d'ailleurs mesurée. La règle de 20% de logement social, que nous avons inscrite dans la loi, doit devenir une règle des « trois fois 20% »

- **20% de logements sociaux, avec des pénalités renforcées** par rapport à celles qui sont prévues dans la loi ; malheureusement, le gouvernement se dirige dans la direction opposée et envisage, dans le projet de loi « habitat pour tous », de réduire ces pénalités dès lors que les communes manifestent une simple volonté en la matière ;
- **20% de logements sociaux obligatoire pour chaque programme de promotion privée de plus de 10 logements dans les communes n'ayant pas atteint ces 20% ;**

faculté donnée aux maires dans toutes les communes d'inscrire cette obligation dans les documents d'urbanisme ;

- **obligation de construire des logements sociaux à hauteur de 20% de la surface annuelle de bureaux** pour assurer un équilibre entre zones d'activité et logements.

Il serait équitable que les logements PLS ne comptent à l'avenir que pour 1/3 de logement pour le calcul des 20%. Cela limiterait les dérives. Par contre pour inciter à la création de logements d'insertion la création de PLAi pourrait compter double.

Nous agissons également sur les politiques d'attribution des logements sociaux car c'est à ce niveau que se concrétisent les discriminations au quotidien. L'Etat retrouvera une véritable place grâce à un droit de réservation, modernisé et effectif, d'une partie des logements, en cohérence avec les objectifs de peuplement de l'agglomération déterminés par les élus locaux. En cas de défaillance des municipalités, les préfets devront avoir autorité pour se substituer et mettre en œuvre directement les obligations de mixité sociale.

Il serait bon que l'élaboration de programmes locaux de l'habitat devienne désormais une obligation pour toutes les communautés de communes et d'agglomération et que les documents d'urbanisme, SCOT et PLU, comportent obligatoirement des réserves foncières pour la construction de logements sociaux, en location comme en accession.

Comment financer cette mise en œuvre du droit au logement ?

Depuis la loi Besson de 1990, le droit au logement existe. Mais on peine, depuis 15 ans, à le rendre véritablement opposable, c'est-à-dire à mettre à la charge de la collectivité le soin de donner un toit à tous. Rendre ce droit opposable implique une volonté politique mais aussi des moyens plus importants qu'aujourd'hui.

Un effort budgétaire sera indispensable qui devra s'appuyer sur des redéploiements de moyens.

A côté d'une épargne logement revitalisée, on peut imaginer **un livret d'épargne en vue de la retraite basé sur des investissements sociaux à long terme dans le logement**. Au lieu des fonds de pension qui spéculent et aboutissent aux ventes à la découpe, on peut bâtir un système d'épargne retraite populaire investie dans la pierre pour loger toutes les couches de la population. C'est la condition pour que les logements sociaux bénéficient vraiment d'un avantage par rapport aux autres.

Il faut par ailleurs **renforcer la taxation des plus-values immobilières des sociétés et des particuliers** -en dehors de leur résidence principale qui, elle, serait exonérée. Pour les sociétés, il est juste de taxer plus fortement les plus-values à court terme.

Dans le même esprit, **concernant le « Robien »** devrait être créée une incitation pour les bailleurs privés à travers un contrat où l'aide fiscale serait proportionnée aux contreparties sociales. Les économies réalisées permettront de transférer une partie de son financement vers les autres outils de la politique du logement.

Il convient également de redonner sa légitimité et sa raison d'être au 1% logement en réorientant les fonds vers des objectifs réellement prioritaires comme l'accession sociale à la propriété.

N'oublions pas que le logement rapporte à la collectivité plus qu'il ne lui coûte : 41 Mds€ pour 30 Mds€ de dépenses et, pour le seul Etat, près de 23 Mds€ de rapport pour 20 Mds€ de dépenses.

L'Etat doit réaffirmer son rôle dans la politique de la nation en faveur du logement. Un ministère appuyé sur des services déconcentrés bien identifiés doit mettre en œuvre cette priorité nationale. Une conférence annuelle du logement doit fixer des objectifs, assurer l'évaluation des programmes. Les collectivités locales, agglomérations, départements et régions doivent être pleinement associées et prendre toutes leurs responsabilités dans un cadre contractuel, que ce soit pour le foncier, les aides à la pierre ou la dimension sociale.

Afin d'accompagner dans cet effort collectif les collectivités les plus pauvres qui concentrent les populations les plus fragiles, **il faudra aller plus loin dans la péréquation des ressources financières** comme dans le renforcement du pouvoir d'agglomération.

2.3. Favoriser l'émergence de la ville du développement durable

Construire mieux en respectant l'environnement

Nous devons construire plus de logements qu'aujourd'hui, mais nous devons aussi construire mieux. Cela **implique de construire des logements accessibles et adaptés aux handicapés. Des logements adaptés au vieillissement de la population** afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées qui le souhaitent.

Plus généralement, **les normes du « logement décent » méritent d'être appliquées avec rigueur** afin d'empêcher les « marchands de sommeil » de mettre sur le marché des mansardes et soupentes louées à prix d'or.

La lutte contre les changements climatiques passe par un habitat où la haute qualité environnementale est généralisée. L'amélioration des normes thermiques doit se poursuivre dans le neuf comme dans l'ancien, toutes les aides à la réhabilitation devant être conditionnées à un plan d'économies d'énergie. Un plan bois et un plan solaire devraient être lancés dans l'habitat.

Lancer un plan de renaissance urbaine

Il nous faut encourager les élus et les architectes français à aller vers les opérations de rénovation urbaine et à penser une architecture et un urbanisme d'un nouveau type. De ce point de vue, l'idéal n'est pas, bien sûr, le modèle des barres et tours des années 1970. Mais on peut douter qu'il soit celui du seul pavillon individuel, martelé par l'actuel gouvernement.

Il faut défendre le projet de la ville compacte, dense, qui n'est en aucune façon synonyme de barres et de tours dès lors que l'imagination des concepteurs, des architectes, des urbanistes, des élus est sollicitée. De nombreux programmes récents de maisons de ville correspondent à cette

offre nouvelle qui doit être encouragée. De même, doivent être favorisées les opérations permettant à plusieurs générations de cohabiter dans un même ensemble d'habitations.

Face aux coûts en termes de transports, d'environnement, d'équipements collectifs qu'engendre l'étalement urbain, c'est en effet davantage une offre nouvelle et adaptée en termes d'habitat que de nouvelles réglementations qui décideront les jeunes ménages, les familles avec de jeunes enfants ayant besoin de plus d'espace, à rester en ville.

Pourquoi ne pas envisager un programme national d'envergure, comme celui des « villes nouvelles », greffé sur le tissu existant, pour favoriser l'émergence de cette ville du développement durable dans le cadre de contrats avec les agglomérations ? Cette renaissance urbaine serait l'occasion d'implanter des équipements éducatifs, culturels et sportifs neufs dans les territoires qui en sont dépourvus, de concevoir des immeubles de nouvelle génération multifonctionnels, de développer une mixité spatiale sans laquelle aucune mixité sociale n'est envisageable.

Ce modèle de la ville du développement durable, c'est aussi celui de la social-écologie que nous voulons défendre plus globalement, c'est-à-dire une ville qui favorise une utilisation économe des ressources, les transports collectifs, la lutte contre la pollution, promeut la haute qualité environnementale dans ses constructions. De même, c'est une ville qui favorise le droit de cité où les « citoyens-citoyens » ont la parole (élection au suffrage universel direct des autorités d'agglomération, développement de diverses formes de démocratie participative) où la promotion de l'égalité des chances pour tous les jeunes habitants constitue un mot d'ordre (éducation, culture, lutte contre les discriminations...).

La ville du développement durable fait partie du nouvel horizon de cette « civilisation urbaine » que F. Mitterrand, déjà, nous avait invité à inventer...