

Présidentielle 2012 et Logement

1.2 – la CONSTRUCTION et LA REHABILITATION DE LOGEMENTS

Les nécessités de constructions de logements sociaux en Ile-de-France ont été prises en compte et, depuis 2009, un dispositif d'intermédiation (entre associations et propriétaires) appelé SOLIBAIL est proposé aux propriétaires réticents à louer leurs biens par crainte de loyers impayés ; SOLIBAIL leur garantit la prise en charge par l'Etat de la majeure partie du paiement des loyers pendant 18 mois pour des demandeurs de logements sociaux.

En 2012, ce dispositif garantirait le paiement pour 3000 logements ...

→ vidéo « *Le prochain c'est moi* » à propos de SOLIBAIL sur : <http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-prochain-c-est-moi-a1290.html>

Sonnette d'alarme au SENAT, le 23 juin 2011 : extrait de la Proposition de loi visant à faire du logement une priorité nationale, envoyée par le sénat le 23 juin 2011 à la *commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement*

Mesdames, Messieurs,

L'enlisement de la crise du logement et son aggravation imposent la prise de mesures urgentes pour l'endiguer. En effet, la crise du logement pèse aujourd'hui très lourdement sur la vie quotidienne de nos concitoyens au point de constituer, avec la perte de leur emploi, l'une de leurs plus fortes craintes. Le nombre des demandeurs de logements sociaux n'a cessé de croître pour atteindre aujourd'hui plus de 1,4 million de personnes avec un déficit, à ce jour, de plus de 900 000 logements.

La preuve est désormais apportée, incontestable, que le marché non seulement ne se régule pas de lui-même mais accentue lourdement les inégalités. C'est vrai dans de nombreux domaines qui appellent à un réinvestissement de l'action publique. S'agissant du droit fondamental à un logement, cette situation n'est plus admissible. (...)

Face à ce tarissement de l'offre socialement accessible, il n'existe plus de parcours résidentiel pour les plus modestes. Cela se traduit par la quasi-impossibilité de sortir de l'hébergement pour aller vers le logement et de sortir du parc social pour aller vers le parc privé. Ces difficultés d'accès au logement sont encore accrues dans les territoires denses et les coeurs de ville.

→ extrait de cette proposition de loi publié sur le site du sénat :

<http://www.senat.fr/leg/pp10-669.html>

Sur BFM TV, le 9 janvier 2012, Monsieur le Préfet de la Région Ile-de-France, Daniel CANEPA, a rappelé les actions menées dans le domaine des transports et du logement et notamment le moyen des OIN renforcé par l'Etat pour être étendu depuis 2006.

→ vidéo de l'interview de Mr le Préfet, Daniel CANEPA sur :

<http://www.bfmbusiness.com/all-catchups/catchup/116691>

Les OIN : L'article L.121-2 du Code de l'urbanisme charge l'État de veiller au respect des principes généraux du droit de l'urbanisme (articles L.110 et L.121-1) et à la prise en compte des "Opérations d'intérêt national". La notion d'« **Opérations d'intérêt national (OIN)** » est au nombre des instruments mis à la disposition de l'État destinés à lui permettre, tout à la fois, de déterminer les modes d'utilisation de certains périmètres jugés stratégiques et d'intérêt national (I) et d'y exercer seul, par exception aux grands principes de la décentralisation dans ce domaine, les principales compétences d'urbanisme (II). Renforçant l'originalité du mécanisme des "OIN" de 1983, la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (loi ENL) en étend le champ d'application en en prévoyant l'instauration dans des périmètres inédits.

→ Voir ces outils pour l'aménagement du territoire sur le site du MEDDTL (Ministère de l'Ecologie, du développement Durable, du Transport et du Logement

Présentation de cet outil OIN sur :

<http://www.outils2amenagement.certu.fr/operations-d-interet-national-oin-a669.html>

Des besoins de logement ont donc été pris en compte et des moyens d'actions ont été mis en place. Construire, reconstruire ou réaménager un territoire nécessite des moyens ciblés, adaptés aux besoins concrets et spécifiques de l'ensemble de la population mais aussi du temps...

* *
*

LES FAITS (constats ou investigations rapportés dans la presse)

- **1, 4 millions de demandeurs de logements sociaux en France** (chiffres du SENAT)

pour un manque de **900.000 logements à construire**... qui résulterait d'un « déficit de constructions » inférieur aux besoins entre les années 1975 et 1985 ; Ce déficit n'aurait jamais été rattrapé...

- **Une flambée des prix (hausse de 141 % des prix de l'ancien) ces 10 dernières années ;** Le neuf aurait augmenté de 84 %. Mais les revenus moyens des français n'ont augmenté que de 43%.

L'offre actuelle du marché de logements privés est trop chère et totalement inadaptée aux besoins de la population qui nécessitent des logements sociaux mais aussi des logements à loyers intermédiaires pour les classes moyennes et les catégories plus modestes de travailleurs.

- **18 718 « ménages » sont non relogés au-delà des délais légaux prioritaires** alors qu'ils sont considérés prioritaires sur décision d'une commission de médiation de DALO pour faire valoir leur droit à un logement opposable. A Paris, le délai pour l'obtention d'un logement social n'est estimé « un délai anormalement long » qu'après 9 années d'attente !!! vu le nombre de dossiers en attente...

- **Des dizaines d'années d'attente pour l'obtention éventuelle d'un logement à loyer modéré.**

Quand un citoyen est obligé de requérir l'aide sociale pour un logement auprès de sa mairie parce que ses ressources ne lui permettent plus de payer son loyer en raison d'une coupure soudaine de

ressources (comme après un bug de l'Assedic maintenant appelé Pôle emploi), il ne s'attend pas à devoir attendre plusieurs années et à devoir effectuer moult démarches administratives de relances.

Aujourd'hui en Ile-de-France par exemple, en raison du manque de logements, le critère du «loyer trop cher comparativement aux ressources» n'est plus un critère de priorité pour avoir droit à un logement ; Et même une menace d'expulsion suite à un congé pour vente ne suffit plus car des services sociaux de villes exigent un minimum de ressources avec un emploi pour octroyer un logement dit «social».

Des salariés d'entreprises attendent aussi des années par le biais du 1 % Logement et d'autres n'obtiennent jamais ce logement même s'ils ont subi une baisse drastique de la moitié de leur salaire pendant un CIF à temps plein rémunéré à mi-temps par l'organisme paritaire gestionnaire des fonds mutualisés collectés au titre du 1% de la formation.

- Un « mal-logement indécent et à risques» subis par les chômeurs en formation, étudiants, employés clandestins, les familles monoparentales, les « petits salaires», des retraités, etc...

* *Des étudiants et les chômeurs* qui acceptent ou reprennent une formation diplômante (décomptée du temps de leur droit à indemnisation à une allocation chômage équivalente à 57,4 % de leur ancien salaire) ne peuvent répondre aux critères de garantie exigés par les propriétaires loueurs de biens privés (qui louent, en Ile-de-France, sous la conditions d'un revenu équivalent à 3 à 4 fois le montant d'un loyer...) ; Des grandes agences immobilières refusent aussi de louer par refus de leur assureur qui ne garantit pas des hypothétiques impayés de loyers pour des précaires et ce, même s'ils ont la caution de garants...

Des chômeurs, des revenus modestes et des jeunes (ayant quitté le foyer parental) peuvent être ainsi pris en otage pendant des années dans des logements à la fois trop chers proportionnellement à leurs ressources et trop cher, au regard de l'état indécent de leurs locaux avec des conditions de vie dégradée qui en résultent ... face à des propriétaires spéculateurs qui n'effectueront jamais les travaux de rénovation faute d'y être contraints...

Des logements considérés in-louables par d'autres qui n'en veulent pas pour cause d'insalubrité, indécence (garage, cave, chauffage défectueux ou isolation non protectrice de l'environnement extérieur) ou dangerosité du réseau électrique avec risque d'électrocution ou d'incendie. Parfois, ce sont des locaux commerciaux loués sous la désignation « habitation » mais sans que les travaux de mises aux normes de l'habitat n'aient été réalisés.

* *Les travailleurs clandestins sans papiers*, malgré leurs bulletins de salaires, ne peuvent qu'accepter des taudis loués hors de prix (jusqu'à 1550 euros pour un 9 mètres carrés) par ces fameux « marchands de sommeil » qui s'enrichissent avec la misère humaine.

* *Les petits salaires* (artisans, ouvriers, etc...) se sentent exclus des aides sociales (RSA, RMI, et abus de protections sociales, d'arrêts maladies) versés à d'autres qui «eux ne travaillent pas», alors que les revenus insuffisants «des petits oubliés» ne leur donnent pas l'accès à la propriété via l'emprunt bancaire.

Les banques creusent une division de la France en 2 :

- la France des fonctionnaires, des personnes âgées courtisées pour leur épargne et des « cédésés » qui ont accès aux prêts des banques pour l'achat de biens immobiliers.

- et la France des autres dans la majorité silencieuse qui n'ont pas accès à l'emprunt mais qui enrichissent parfois néanmoins les banques via des frais commissionnés sur leurs difficultés ou sur la précarité de leur travail.

→ voir un ouvrage rédigé par Alain BOUSQUET, avocat spécialisé sur les abus bancaires sur : <http://www.amazon.fr/Abus-bancaires-Comment-faire-face/dp/2844782566>

- 133.000 mises en danger de la vie des « sans domiciles » à la rue : (chiffres INSEE)

400 SDF sont morts en 2010. Qui sont-ils ? Des chômeurs «en fins de droits à allocation chômage» ? Des travailleurs dont leur salaire est insuffisant pour accéder à un toit ? Et aussi des accidentés de la vie après des accidents professionnels ou personnels ; Des hommes et des femmes effondrés par ou après un divorce et/ou une perte d'emploi, des ex-salariés laminés par le chômage ou par un harcèlement « administratif » (comme par exemple, suite à une radiation soudaine de leur allocation formation par l'ASSEDIC (ex-pôle emploi) pendant une formation universitaire si l'université n'a pas respecté son «devoir» d'envoi d'une attestation d'assiduité dans le délai réglementaire), des accidentés du travail ou de la voie publique ou des malades en attente de leur protection sociale par la CPAM, des assurés non indemnisés par leur assurance, etc... Sans le soutien de proches, le moindre grain de sable peut devenir fatal et la chute dans l'exclusion peut être très rapide (en 15 jours ? !) quand une rupture brutale de ressources ne permet plus de payer son toit.

- les « pertes de 100 millions /an de l'Etat » pour l' hébergement d'urgence des expulsés.

Dans l'urgence et, du fait du manque de logements sociaux disponibles et vacants, des familles avec enfants (considérées prioritaires via un DALO et dans cette expectative d'une attribution très hypothétique vu la pénurie) ne peuvent qu'être recueillies par le SAMU social et l'aide sociale à l'enfance dans des hôtels parfois miteux et qui se sont révélés peu sécurisés vu certains incendies qui ont défrayés la chronique. Dans un communiqué de presse de mai 2011, la DRIHL révèle que le recours à l'hôtel a augmenté de 70 % au cours des 4 dernières années avec 58 millions d'euros dépensées en 2010 pour des nuitées d'hôtel parisiennes, faute de logements sociaux disponibles...

- Un budget de l'Etat mis à disposition pour la « construction », non saisis par des collectivités

Etienne PINTE, député UMP des Yvelines a révélé dans une interview pour dailymotion.com que des collectivités ne s'étaient pas saisies des budgets mis sur la table par l'Etat qui visaient la construction de logements sociaux alors que dans le même temps. Il n'existe pas un besoin de 20 à 25 % de logements sociaux dans tous les départements mais là où le besoin est manifeste des collectivités n'atteignent pas le minimum requis de 20 % de logements sociaux.

http://www.dailymotion.com/video/xpp9nc_entretien-avec-etienne-pinte-depute-ump_news

http://etiennepinte.blogspot.com/archives/category/politique_du_logement/index-1.html/

Des services sociaux de certaines villes de banlieux parisiennes « ne joueraient pas le jeu » de la régionalisation :

Depuis le 1^{er} avril 2011, la régionalisation en Ile-de-France des demandes de logements sociaux sous la responsabilité du ministère permet à un demandeur dans un département de bénéficier d'un logement dans toute la région mais des villes refusent l'inscription de ces demandeurs avec des anciennetés de droits à un logement plus importantes car elles souhaitent donner la priorité à leurs habitants avec moins d'ancienneté mais qui sont déjà domiciliés dans leur collectivité.

- la chute des fonds collectés pour le 1% logement rabaissés à 0,45 % au lieu de 1 %

A l'origine, ces fonds collectés servaient exclusivement au financement de la construction de logements sociaux et à aider les ménages à accéder à la propriété par le biais de prêts aux salariés des entreprises cotisantes.

Le 20 avril 2012 les membres du directoire de l'Union d'économie sociale pour le logement (UESL), institution qui fédère les organismes collecteurs du 1% logement ont alerté sur les risques de mort du système de collecte par le 1% logement

→ à lire sur : <http://www.lagazettedescommunes.com/110775/le-1-logement-veut-une-nouvelle-loi-pour-eviter-la-mort-a-termes>.

* *
*

Des pistes d'idées de mesures, pour activer la mise en route de chantiers ?

Retrouvez ces données chiffrées et les analyses dans les propositions des spécialistes et professionnels du secteur (10 propositions de priorités soulevées le 5 avril dernier par les spécialistes du domaine du logement avec le SNAL Syndicat National des Professionnels de l'Aménagement et du Lotissement et les 5 axes du collectif des associations réunies) et des avis des « clients » (les locataires et les primo-accédants à la propriété piégés par la crise immobilière)

→ voir le dossier final sur http://www.snal.fr/news_lecteur/items/id-2012-presidentielle-logement-cause-nationale-oubliee-.702.html

→ sur les 5 axes d'engagement et les 37 propositions du collectif des associations unies POUR UNE NOUVELLE POLITIQUE DU LOGEMENT DES PERSONNES SANS ABRI ET MAL LOGEES



http://www.fnars.org/images/stories/evenement/presidentielles2012/AXES_DU_COLLECTIFversion_du_12_03_22_bis.pdf

et autres pistes :

→ *Une fiscalité pour de nouveaux investisseurs ? :*

Si des collectivités ne peuvent être forcées à se saisir du budget pour la construction de logements sociaux, des **entreprises pourraient-elles être autorisées à investir ou sous la forme d'un nouveau mécénat social-immobilier (défiscalisé)** pour un mixage de logements sociaux et intermédiaires ?

→ *Une mesure incitative contre le «mal logement» pour la Rénovation de logements indécents :*

Si actuellement les services d'hygiène et d'habitat peuvent constater et produire des rapports d'insalubrité de logements, ces «contrôleurs» ne sont pas mandatés pour agir au niveau de l'indécence de l'habitat.

Des locataires se trouvent ainsi piégés pendant des années dans des logements indécents et indignes par des propriétaires qui ne sont pas contraints à agir pour y remédier... Ces locataires subissent la double peine de payer à la fois des loyers élevés pour enrichir des propriétaires défaillants dans leurs devoirs d'entretiens et celles des nuisances de l'indécence, de l'insalubrité ou de l'insécurité ?

- Ne faudrait-il **modifier cette réglementation afin que les services de contrôle d'hygiène et sécurité de l'habitat puissent activer des rénovations pas seulement pour les causes d'insalubrité et de dangerosité mais aussi pour cause d'indécence** dans la lignée des nouvelles réglementations prises pour les bâtiments tertiaires (efficacité énergétique des bâtiments, pollution de l'air, etc...) ?

- Et motiver des mises aux normes rapides par des propriétaires en allégeant la vie de ces locataires piégés par **une suspension de leurs versements de loyers** à compter du constat d'indécence jusqu'à leur réhabilitation ou relogement ?

→ *Des mesures de prévention contre la précarité de salariés et l'exclusion d'anciens salariés :*

- Pour l'effort collectif, ne faudrait-il pas reprendre la collecte du 1 % logement (rabaissée à 0,45 %) ?

- Et vu le code du travail en son article L. 4131 1 à 3, concernant les employeurs dans leurs obligations de résultats en matière de sécurité-santé, et vu le code civil en son article 1382 impliquant la réparation de dommages causés à autrui, quand un salarié a été précarisé par un CIF pendant son contrat de travail et ne peut plus se loger ou quand un ex-salarié qui s'est retiré d'une situation de travail ou qui a été licencié (économique ou sans fautes) court le risque de voir «sa vie mise en danger» dans la rue par la perte de son logement «privé» suite à la baisse de ressources consécutive à la perte de son emploi, ce salarié ne pourrait-il pas ou ne devrait-il pas avoir accès aux logements 1% des bailleurs sociaux de son ex-employeur pour lui éviter l'aggravation du préjudice connexe à sa perte de ressources et dont l'origine de ce changement de situation est professionnelle ?

S.LG

Paris, le 27 avril 2012