

Les cahiers
thématiques
des Jours
heureux

Logement





LOGEMENT

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

La crise du logement plus présente que jamais	4
Les chiffres clés du logement en France.....	5
Une liste, non exhaustive, des effets directs de la crise.....	6

1. Le logement comme garantie républicaine, pour répondre à la crise sociale et écologique 10

Faire du logement un droit fondamental	10
Un service public national, au niveau des services publics régaliens.....	11
Créer un acte 2 de la loi SRU.....	11
Créer 200 000 nouveaux logements sociaux par an.....	13
Protéger et développer le logement social	14
Renforcer les moyens pour y arriver : 15 milliards d'euros par an d'aide à la pierre	16
Un grand pôle public financier	17
Participation du capital et refonte d'Action Logement.....	18
Faire participer davantage les institutions publiques dans le logement de leurs agents.....	19
Un grand plan de réponse à la crise de l'hébergement d'urgence.....	21
Faire du foncier un bien commun.....	23
Rénover massivement le parc immobilier et l'adapter au changement climatique.....	25
Investir et adapter pour sauver la filière du bâtiment	26
Réformer en profondeur la politique de rénovation urbaine	27

2. Lutter contre les dérives du marché de l'immobilier, donner de nouveaux droits aux habitants.....29

Généraliser l'encadrement des loyers	29
Généraliser le permis de louer dans le secteur privé	30
Lutter contre la prolifération des logements vacants et des résidences secondaires.....	30
Mieux encadrer les agences immobilières.....	31
Lutter contre les meublés touristiques et le capitalisme de plateforme.....	31
Relancer l'accession populaire à la copropriété et le contrôle des prix dans le temps.....	32
Des mesures pour le pouvoir d'achat des locataires : gel des loyers HLM, revalorisation des APL.....	33
Réformer le système d'assurances en France	34
Créer une garantie sociale pour le logement.....	34
Pas d'expulsion sans contrepartie	35
Démocratie locative et droits des représentants des locataires.....	35
Représentativité des locataires du privé dans les copropriétés.....	37

3. Avoir une vraie politique pour accompagner les parcours spécifiques..... 38

Foyers Jeunes Travailleurs	38
Séniors / EHPAD	38
Logement étudiant	39
Jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance	40
Droit au logement et à la vie autonome des personnes handicapées	40
Le logement des saisonniers	44
Femmes victimes de violences	44

ANNEXE 46

INTRODUCTION

La crise du logement plus présente que jamais

Le logement est au cœur des préoccupations de nos concitoyens. C'est un des premiers besoins, un facteur clé de la qualité du quotidien. Et pourtant, c'est une des questions les plus maltraitées en France. Dans un relatif silence médiatique, le logement souffre depuis des années, voire des décennies d'un mépris politique, institutionnel et financier.

L'alarme a été pourtant donnée. À de nombreuses reprises, tous les acteurs concernés (habitants, associations de locataires, élus locaux, associations spécialisées, professionnels de l'immobilier et du bâtiment) alertent sur la crise.

Tout le monde s'entend sur la situation explosive du logement. Et il y a de quoi.

Un logement, c'est d'abord une question de santé.

Le sans-abrisme est la première des insécurités. Il n'y a qu'à lire les constats de la Fondation pour le logement des personnes défavorisées (ex Fondation Abbé Pierre), de Médecins du monde et du Collectif des morts dans la rue : quand on a un logement, l'espérance de vie est de 80 ans en moyenne. Sans logement, c'est 50 en moyenne. On perd 30 ans de vie à vivre sans logement.

Les constats sont les mêmes dans les métropoles et villes moyennes de France : le nombre de sans-abri augmente, les services d'hébergement d'urgences sont saturés. Le Collectif des morts dans la rue dénombreait en 2023 au moins 826 personnes « sans chez-soi » (à la rue ou hébergées) décédées.

Mais au-delà de la survie, c'est une condition de vie.

Un État qui se donne pour seul but d'abriter ses concitoyennes et concitoyens, peut-on vraiment le qualifier « d'État de droit » ? Un logement est un besoin « pivot » : il est nécessaire pour avoir une existence stable, se développer, se divertir, se former, grandir, créer des relations sociales, trouver du travail...

À l'inverse, le mal logement d'ampleur dont souffrent les Françaises et les Français crée toutes les conditions d'une mauvaise vie, et précarise encore davantage des centaines de milliers de foyers.

Les chiffres clés du logement en France

- Au 1^{er} janvier 2023, la France hors Mayotte compte 37,8 millions de logements. 82,1 % des logements sont des résidences principales et 55,1 % des logements individuels.
- La France souffre d'une baisse tendancielle de la construction de logements : seulement 258 000 logements ont été mis en chantier en 2024, contre 435 000 en 2017.
- 57 % des ménages sont propriétaires et 36,7 % propriétaires sans charge de remboursement.
- Les deux tiers des logements en France appartiennent à des multipropriétaires (au moins deux logements), représentant 35 % des propriétaires.
- 15 % des foyers sont propriétaires de plus de 3 logements, et sont propriétaires de 46 % des logements en France. À une échelle plus fine, 4,4 % des foyers sont propriétaires de plus de 5 logements et détiennent 21,6 % des logements.
- 40,3 % des ménages sont locataires, 17,4 % sont locataires de bailleurs sociaux et 22,9 % de bailleurs privés.
- Le parc de logements français comprend 3,5 millions de résidences secondaires et 3 millions de logements vacants, soit 6,5 millions de logements inoccupés.
- Le mal logement en explosion : le nombre de personnes sans-abri a doublé en 10 ans : il est passé de 143 000 en 2012 à 350 000 aujourd'hui.
- Les demandes de logement social ont presque doublé en 10 ans : en 2013, on comptait 1,4 million de demandes de logements. Au 30 juin 2024, on décompte 2,7 millions de demandes HLM en cours.
- Le parc HLM est en 2024 de 5,367 millions de logements, contre 4,915 millions en 2017.
- Un parc : sur les 30,6 millions de résidences principales en France, seulement 7 % sont performants énergétiquement, environ 35 % sont classés E,F,G, dont 14 % sont des passoires thermiques (F et G).
- Depuis le début des années 1960, le poids des dépenses de logement (loyers , énergie, eau, entretien) nettes des aides au logement dans l'ensemble des dépenses de consommation a plus que doublé, passant de 11 % à 27 % en 2023 et 50 % pour les plus modestes. En 2023, les ménages consacrent en moyenne 17,0 % de leurs revenus aux dépenses de logement après déduction des aides.

Une liste, non exhaustive, des effets directs de la crise

La part des dépenses de logement est de plus en plus importante dans le budget des ménages. Toutes les enquêtes le démontrent, le prix du logement augmente de façon plus importante que l'évolution des revenus. Chaque année, cet écart grandit dans le parc privé, et l'augmentation des charges des locataires peut le faire varier de façon importante.

La pénurie et l'augmentation des prix rendent difficile tout projet d'achat immobilier à proximité des bassins d'emploi et d'offres de service public. Elle place également les acquéreurs dans une fragilité sur plusieurs années : pour accompagner une augmentation des prix, on a facilité les conditions d'emprunt ; les taux d'intérêt ont baissé et les crédits sont souvent contractés sur des périodes de 20, voire 25 ans, avec des mensualités toujours plus élevées, représentant souvent le maximum autorisé au tiers des revenus.

Une mensualité incompressible de plus de 1 000 euros sur une période aussi longue est une épée de Damoclès sur le budget des foyers, et une raison de facturation grandissante des banques en frais d'assurance.

Or, la machine est aujourd'hui grippée. Les prix ont complètement dévissé et ont largement dépassé les courbes d'augmentation des salaires, et les banques prêtent moins, et avec des taux d'intérêts plus élevés.

Les délais d'attentes pour obtenir un logement social peuvent se compter en années : faute d'offre disponible et dans ce contexte de ralentissement de la construction des bailleurs HLM, les temps d'attente pour une attribution de logement sont de plus en plus longs. Ce délai se démultiplie en fonction du nombre de pièces.

Une tendance vers la suroccupation généralisée.

Il s'agit d'un caractère majeur de l'évolution récente de la crise du logement. De plus en plus de foyers ont un logement qui ne correspond pas à leur situation familiale. Dans le privé, acquérir un logement plus grand, en location ou à l'achat, devient inaccessible dans le contexte de flambée des prix.

Dans le public, les logements sont bloqués parce que la construction est insuffisante et que les locataires en place attendent des logements de taille supérieure. Les jeunes qui entrent dans la vie active ont de plus en plus de mal à décohabiter, dans le public comme dans le privé.

L'immobilier est le secteur où la discrimination est la plus tolérée.

Les propriétaires, les banques et les agences immobilières appliquent des critères discriminants de manière quasi officielle. Des discriminations sociales sur le revenu ou la qualité des contrats de travail (le fameux : « CDD ou CDI ? »), sur la santé pour les assurances bancaires lorsqu'on sollicite un crédit, ou alors racistes, homophobes et transphobes pour le choix des locataires ou des futurs acheteurs.

Ce constat alarmant va se démultiplier avec les effets du dérèglement climatique.

L'inaction pour la transition écologique rend une grande partie des logements existants fragiles sur la durée, et même actuellement dangereux pour leurs habitants. Les catastrophes naturelles, comme les inondations et les variations climatiques, vont avoir des effets sur le bâtiment comme sur les personnes qui y habitent.

Le logement est devenu un moteur de division pour l'extrême droite.

L'émotion a été unanime à la montée des violences à l'encontre des maires et des élus locaux. Le logement, et le mal logement, est devenu le principal sujet d'interpellation et souvent de très loin. Il est aussi le principal sujet de tension.

Les élus locaux, en première ligne, subissent la crise de logements sans avoir les solutions pour y répondre. Cette situation de pénurie et d'extrême précarité des demandeurs instille un climat délétère avec lequel ils doivent composer au quotidien.

Derrière les cas de clientélisme avérés, relevant pour certains cas de l'abject, et pour lequel il faut être d'une extrême fermeté, grandit une suspicion de clientélisme généralisée pour trouver des raisons aux réponses très en dessous des besoins, même dans l'écrasante majorité de villes à la gestion exemplaire.

Aujourd'hui, le logement social est un des principaux leviers de concurrence et d'hostilité d'une partie des Français envers les autres. L'extrême droite utilise avec soin cette pénurie, en alimentant le fantasme sur des étrangers qui prendraient des logements aux Françaises et aux Français, tout en se prononçant systématiquement contre le logement social. Le logement deviendrait l'exemple d'application de la « préférence nationale », c'est-à-dire une discrimination institutionnalisée, qui ne résout en rien le problème.

Les réponses à cette crise sont loin de répondre aux enjeux que l'on vient d'énumérer.

Ces réponses ont même été littéralement sabotées par des années de libéralisme au pouvoir. Le refus d'agir de manière ambitieuse sur le marché, par peur de froisser les propriétaires ou investisseurs, a tendu le marché à un point où la spéculation a fait exploser les prix.

Dans le même temps, on a répondu à la crise par des fausses solutions qui aggravent le problème, la casse du logement public au profit des solutions privées et spéculatives. L'État a laissé au capitalisme et au marché de l'immobilier dérégulé le contrôle quasi-total du logement.

Sous Nicolas Sarkozy, la réforme du « livret A » a permis aux banques privées de distribuer les « livrets A » avec possibilité de mobiliser 35 % de leur collecte à d'autres fins que le logement social (financement des PME), et la part de financement de la caisse des dépôts dans le logement social a diminué.

Le monde du logement social a vu dans l'arrivée d'Emmanuel Macron, d'abord comme ministre sous François Hollande, puis comme président de la République, une nouvelle étape dans la guerre contre le logement public. Le dernier exemple, le plus spectaculaire, a été le

bref passage de Guillaume Kasbarian au poste de ministre du Logement. C'est la fameuse annonce du « choc de l'offre », annoncée par Emmanuel Macron et répétée par les Premiers ministres qui se sont succédés, notamment Gabriel Attal dans son discours d'introduction.

Et, surprise, toutes les tentatives de politiques du logement ont été des échecs cuisants et ont aggravé le problème. La baisse des financements et l'augmentation des coûts de construction, et la baisse des moyens dédiés aux collectivités locales a profondément diminué la capacité à construire.

Pourquoi donc un domaine si important est-il si sous-traité et maltraité ?

On peut se poser la question de ce décalage entre la gravité du constat et la faiblesse des réponses qui lui sont apportées.

La réponse principale, c'est la terrible contradiction que subit le logement depuis des décennies. Celui d'être à la fois un besoin vital et une marchandise.

D'être condition de vie, de survie, d'épanouissement, et produit d'épargne, d'enrichissement et de spéculation.

L'histoire du logement social en France est profondément liée aux crises du marché de l'immobilier, et de l'incapacité structurelle du capitalisme et de la rente à assurer des conditions de vie dignes à une grande majorité de la population.

Elle a été un rapport de force permanent entre les rentiers et les organisations syndicales, les organisations de locataires et les forces politiques pour défendre le droit de vivre dans des conditions dignes.

On ne peut pas traiter le logement comme une marchandise comme les autres, dans un secteur où l'augmentation des prix et le « dynamisme du marché » repose en grande partie sur la pénurie et le mal-vivre d'une partie de la population. Le mythe de la concurrence libre et non faussée ne tient pas deux secondes lorsque les perdants risquent leur vie.

La gravité de la situation commande d'agir

Le Parti communiste français a placé le logement au cœur de son histoire, et particulièrement le logement public, social et universaliste.

C'est d'ailleurs un marqueur fort de son apport à la société française, notamment par sa présence dans les luttes sociales liées au logement digne pour toutes et tous, et son engagement dans la construction de logement social et abordable dans les municipalités communistes.

Il est temps d'écrire une nouvelle page de cette histoire.

Depuis la loi de 1894 sur les habitations à bon marché, l'histoire du logement social est faite de luttes sociales, syndicales et politiques gagnées, faisant écho à des crises profondes du parc privé, et aux conditions lamentables du parc privé.

La proposition de ce cahier thématique est de mettre en place une politique globale du logement. Pour répondre à la demande, mais aussi garantir des conditions de vie dignes des habitants, répondre aux enjeux climatiques et mieux réguler son caractère marchand.

Nous n'arriverons pas à combattre les fantasmes malsains propagés par l'extrême droite, de privilège d'une catégorie de Français sur les autres tant que l'on n'aura pas admis que l'État est structurellement défaillant sur la question du logement, et qu'il peut ne pas l'être si on s'en donne les moyens.

Et cela passe également par la vie en dehors du logement, et la part croissante du prix du logement dans l'économie des foyers. **Nous voulons arriver à l'objectif du logement ne dépassant pas 20 % des revenus du foyer.** Par la construction et par l'attribution d'aides.

L'idée qui sous-tend l'ensemble de ce texte, c'est que le logement doit être considéré comme le premier des besoins, mais surtout comme un des piliers de notre République. De prendre sa dimension centrale dans la vie de chacune et chacun pour en faire un levier de dépassement des logiques capitalistes, de refondation des services publics et du rapport à l'État à la propriété privée.

Cela nécessitera du courage politique et des moyens.

Lorsque Emmanuel Macron nous dit qu'il n'y a pas d'argent magique, nous répondons qu'il n'y aura pas de réponse magique aux besoins.

Si on ne prend pas la question de la filière du bâtiment à bras le corps, nous ne pourrions pas répondre dans des délais courts aux catastrophes climatiques et aux canicules.

Si on ne construit pas de logement à proximité des lieux de travail, on rendra encore plus difficile la vie des foyers populaires qui sont obligés de se déplacer en voiture.

Et surtout, si on ne répond pas à la profonde souffrance liée à la pénurie de logements, on s'expose à la misère et à la colère sociale.

Nous sommes convaincus que le refus d'assumer aujourd'hui une politique ambitieuse pour le logement coûtera beaucoup moins cher que l'inaction face à des enjeux auxquels nous devons, en tant que société, apporter une réponse. Aujourd'hui, elle se traduit très concrètement par la mise en danger des personnes logées dans les passoires et bouilloires thermiques.

Nous pensons qu'il faut renoncer à cette logique, et prôner un engagement public pour la question du logement qui n'arrive plus à se réguler, et dont les acteurs principaux admettent eux-mêmes qu'ils n'arrivent plus à gérer les conséquences d'une crise qui découle directement de ce qu'ils ont provoqué, et pour lesquels ils ont ardemment milité.

1.

Le logement comme garantie républicaine, pour répondre à la crise sociale et écologique

Faire du logement un droit fondamental

La propriété est au cœur de la construction de la République Française depuis la première République. Elle fait partie des droits dits inaliénables, au même titre que la liberté, la sûreté, l'égalité devant la loi et la justice. Elle est consacrée par la déclaration des droits de l'homme et du citoyen, dans son article 17, comme étant « *un droit inviolable et sacré* ». C'est un des principes fondateurs du Code civil.

Le droit au logement, lui, n'est dans la Constitution que de manière indirecte. Les juges la déduisent certes des alinéas 10 et 11 de la Constitution du 27 octobre 1946, il a été reconnu comme « *un objectif à valeur constitutionnelle* », mais il ne s'agit pas d'une reconnaissance explicite.

La loi Besson dispose cependant que « *garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation* », mais une simple loi ne permet pas d'assurer à ce principe une nature fondamentale.

Pourquoi c'est important ? Parce qu'aujourd'hui, la législation en France pour faire avancer le logement se confronte systématiquement au caractère presque intouchable du droit de propriété. Et parce que le droit de propriété est au-dessus de tous les autres, on peine à encadrer les loyers, à sanctionner les propriétaires qui logent des familles dans des conditions indignes, et l'on met des années, voire des décennies, à régler le problème des copropriétés dégradées et de l'habitat indigne.

Si le fait ou non d'avoir un logement conditionne quasiment tous les droits fondamentaux accordés à tout citoyen et tout résident, nous pensons que le droit au logement doit être également reconnu comme un droit fondamental, et que toutes les initiatives politiques prises pour le faire respecter ne doivent pas systématiquement être contrecarrées.

Le logement doit être reconnu comme une garantie primordiale accordée à toute résidente et tout résident sur le territoire français. Une des conditions de la reconnaissance de cette garantie, c'est son inscription dans la Constitution.

Un service public national, au niveau des services publics régaliens

Si l'on estime que le droit au logement est une garantie pour avoir une existence décente accordée à tout être humain, nous devons avoir un service public correspondant à ce rôle central.

Aujourd'hui, la place du logement change de gouvernements en gouvernements : un jour un ministre de plein droit, l'autre un ministre délégué, un secrétaire d'état, parfois absolument rien. L'austérité imposée aux services de l'État, qui depuis des années, a profondément impacté les agents et dégradé profondément leurs conditions de travail.

C'était une proposition de la campagne du Parti communiste français en 2022, « la France des Jours Heureux » : notre pays doit enfin se doter d'un service public capable de répondre aux enjeux qui lui sont posés. Nous voulons mettre fin au mépris institutionnel que subit le logement dans notre République.

Nous proposons de créer un service public national et décentralisé du logement, de l'habitat et de la ville, s'appuyant sur trois pôles publics, et qui coordonne une grande partie des propositions qui sont faites dans ce cahier thématique.

Ce Service public national du logement s'inscrit dans une planification de l'aménagement du territoire décentralisée et participative, renforçant l'équité territoriale, la transition écologique, la solidarité et la cohésion sociale. Il mettra le service public en capacité de maîtriser les coûts de production du logement.

Il s'inscrira également à partir d'un véritable livret blanc du logement et de l'habitat, une feuille de route à construire de manière démocratique afin d'avoir un diagnostic partagé qui inspira également la relance du renouvellement urbain.

Créer un acte 2 de la loi SRU

Nous proposons de faire évoluer la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), plus précisément son article 55, tout en gardant ses objectifs premiers. Cette loi est une réelle avancée pour la construction de logement social, qui a fait ses preuves. Selon les estimations de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), la loi SRU a permis en 20 ans de construire 900 000 logements sociaux, mais en 2023 il manquait encore 551 350 logements sociaux dans les 1 161 communes déficitaires.

Nous voulons renforcer cette loi SRU :

- En élevant les critères à 30 % de logements sociaux dans les villes qui relèvent de cette loi.
- En durcissant les sanctions à l'encontre des maires qui ne souhaitent pas construire, allant en dernier ressort jusqu'à l'inéligibilité en cas de manquement délibéré, et la prise en main du secteur d'aménagement et de délivrance des permis de construire par la préfecture en cas de manquement avéré.

Dans le même temps, nous voulons renverser en partie la logique de cette loi.

Si l'on considère que construire et avoir du logement social dans sa ville, c'est répondre à un droit fondamental de notre République, notre société doit avoir la capacité d'aider les maires qui ont fait ce choix.

Alors que l'on stigmatise certains quartiers, et qu'on leur attribue le qualificatif de « cités ghettos », on devrait s'étonner du réel problème qui les traverse : le manque d'investissement public supplémentaire dans la qualité de vie des habitantes et des habitants de ces quartiers.

Un exemple frappant : les rapports parlementaires présentés par Stéphane Peu et François Cornut-Gentile montrent, chiffres à l'appui, le sous-investissement chronique de l'État en services publics en Seine-Saint-Denis par rapport à la moyenne nationale.

Le cynisme atteint son paroxysme, d'ailleurs, quand des ministres ou des représentants de l'État remettent en cause publiquement l'engagement des maires qui ont fait le choix de répondre à la demande de logements abordables.

Victimes d'un désengagement chronique de l'État en matière de moyens et de services publics pour les habitantes et habitants de ces quartiers populaires, ils deviennent désormais coupables d'avoir « créé ces ghettos », tout en étant, à chaque fois, les maires qui peuvent accueillir les demandeurs de logements sociaux, dont une grande partie relèvent de la responsabilité... de l'État.

Nous proposons que la construction de logement social soit, au-delà d'une sanction en cas de non-respect de la loi SRU, une action qui soit soutenue sur le long terme par l'État.

Il est scandaleux que des villes à plus de 40, voire 50 % de logements sociaux soient moins avantagées en termes financiers que des villes comme Neuilly-sur-Seine qui font le choix de ne pas construire.

Nous voulons aller au-delà de la prime aux maires bâtisseurs (supprimée) qui accordait une prime à la création de logement, qu'un logement social soit subventionné en dotation supplémentaire de fonctionnement à hauteur de 1 500 euros par logement social.

Créer 200 000 nouveaux logements sociaux par an

En 2023, le nombre de demandes de logement social est passé de 2,4 millions (dont 1,7 million de ménages en attente d'un premier logement et 700 000 déjà logés dans le parc existant) à 2,6 millions sur un an. Les conséquences de cette crise forment un cercle infernal : pour les ménages qui n'ont pas de logement social, la pénurie les fait attendre des mois pour avoir un logement.

Pour les ménages qui ont déjà un logement social, dont la vie a évolué et demandent un logement plus grand, la pénurie les fait attendre des mois dans l'attente d'un logement qui se libère... Pour un foyer qui attend un logement plus grand, lui aussi. La machine est donc complètement grippée : les temps d'attente qui se comptent en mois se changent en années. Le « parcours résidentiel » ne fonctionne plus !

De l'autre côté, la pénurie de solutions fait mécaniquement augmenter les prix dans l'immobilier privé dans les secteurs en tension. Parce qu'il faut bien se loger, on est prêt à accepter des loyers prenant une part de plus en plus importante dans notre budget. La norme est ce qu'on appelle le fameux « taux d'effort », actant que le loyer ne doit pas dépasser un tiers des revenus. Ce qui est déjà énorme.

Un des caractères de l'aggravation récente de la crise du logement, c'est qu'elle se mute en crise de la suroccupation : de moins en moins de personnes en France habitent dans un logement qui correspond à leur situation de vie.

Dernier effet désastreux de cette crise, cette pénurie de solutions entretient le maintien d'un parc indigne : dans les centres-ville, dans les faubourgs ou dans les pavillons en banlieue, le parc indigne sert de logement social « de fait ».

Mais ils sont nombreux, particulièrement les jeunes, à donner des fiches de paie modifiées avec des revenus plus élevés pour pouvoir trouver un logement. Quitte à assumer une part encore plus grande du coût du logement dans leur budget. À accepter de vivre dans des logements mal entretenus et trop petits parce qu'ils n'ont tout simplement pas d'autres solutions.

Il faut casser ce cercle vicieux, en construisant du logement public et social. C'est aussi un facteur de création d'emploi, arriver à l'objectif de ces 200 000 logements par an induit la création de dizaines de milliers d'emploi (77 000 selon nos estimations).

Nous proposons de créer les conditions qui nous permettront de construire 200 000 logements publics par an et ce pendant 5 ans, pour combler la demande, et de maintenir sur le long terme un rythme de construction élevé pour les années qui suivent.

Protéger et développer le logement social

Outre le plan de construction de logement, que nous détaillerons plus loin dans ce document, nous voulons revenir sur l'ensemble des attaques exercées à l'encontre du logement public et des bailleurs sociaux.

De la loi Boutin à la loi Élan, l'objectif est de détricoter les politiques qui sortaient le logement de la loi du marché en affichant clairement la volonté de transformer le logement social en logement pour « très pauvres ».

Alors que 70 % des ménages en France sont éligibles au logement social, la casse du logement et le campagne de dénigrement du logement social essaie de produire un retournement pervers : la priorité politique, c'est-à-dire répondre à la crise du logement et en premier lieu à celles et ceux qui en ont le plus besoin, devient dans leurs discours la seule dimension du logement social.

Comble du cynisme, on reproche à ces foyers prioritaires d'être la cause des maux des villes dans lesquelles ils habitent : à ces attaques directes contre le logement social, nous pourrions ajouter les lois qui s'y attaquent indirectement ou encore les mesures prises par les collectivités territoriales qui remettent en cause ces politiques de solidarité.

Tel est le cas en Île-de-France du SDRIF-E qui propose une clause dite « anti-ghetto » qui annonce, au nom d'une prétendue « mixité sociale », le retrait des aides régionales à la construction de logements sociaux dans les villes en possédant déjà plus de 30 %, et ceci alors que les chiffres de demandeurs explosent.

Nous proposons :

- De revenir sur la réduction de loyer de solidarité, réduction des APL compensée par les bailleurs sociaux, inventée à l'été 2017 pour masquer les effets de la baisse des APL pour les locataires du parc social. Une mesure injuste qui pèse lourdement sur les organismes HLM et réduit leur capacité à investir dans la rénovation et la construction ;
- Un plan spécifique de rénovation énergétique des logements du parc HLM, traitant en priorité les logements les plus énergivores et les passoires thermiques, conformément aux objectifs de la trajectoire zéro carbone ;
- Une TVA à 5,5 % pour les organismes HLM sur toutes leurs opérations d'investissements et d'entretien du patrimoine ;
- L'arrêt des expulsions locatives pour les familles en difficultés économique et sociale ;
- L'interdiction de la vente HLM ;
- Le rétablissement d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'ensemble de la production et de la rénovation du parc social.

Renforcer les moyens pour y arriver : 15 milliards d'euros par an d'aide à la pierre

En 1977, une loi a profondément bouleversé le logement : la loi Barre, qui a privilégié l'aide à la personne plutôt que l'aide à la construction.

Très schématiquement, on a réduit les primes pour la construction de nouveaux logements accordées au constructeur (particulier, entreprise ou institution) pour les remplacer par des primes permettant de rendre les ménages en capacité de payer le loyer. C'est ce que l'on appelle les aides personnalisées au logement, les APL.

Cette décision, prise avec l'accord des fédérations de propriétaires immobiliers, a été désastreuse pour la construction de logements et, paradoxalement pour les ménages dans leur ensemble.

La construction en France, particulièrement celle de logement social, a chuté, ce qui a augmenté la demande, la rareté et les prix, et la nécessaire amélioration et rénovation du parc immobilier existant n'a jamais pu atteindre le rythme qu'elle aurait dû avoir.

Il n'y a pas lieu de les opposer, les APL doivent être bien évidemment maintenues et augmentées.

L'État doit cependant prendre ses responsabilités, et redonner aux aides à la pierre un budget qui leur permette de soutenir une construction et une rénovation indispensable pour l'avenir du pays. Aujourd'hui, l'aide à la pierre dans un budget de l'État, c'est 400 millions par an, ce qui est ridicule à l'échelle d'un pays.

Nous proposons d'élever ce budget de l'Aide à la pierre à 15 milliards d'euros par an pour la construction, comprenant :

- La subvention des villes à la construction et la rénovation de logement social.
- L'aide au développement du service public dans les villes comprenant du logement social.

Ce budget est financé notamment :

- Par le maintien du financement mutualisé et solidaire et sa consolidation avec la création d'un Fonds européen pour le développement des services publics permettant au logement social d'accéder à des crédits à taux zéro de la BCE, qui aujourd'hui ne profitent qu'aux banques.
- Les loyers à la sortie pourraient baisser de 30 %, donc une baisse de l'APL.
- Par la contribution plus forte des entreprises (point suivant).

Un grand pôle public financier

L'emprunt auprès de la CDC étant le mode de financement principal du logement social, cela pose la question de la mobilisation intégrale de l'argent collecté par la CDC via l'épargne réglementée au bénéfice du logement social et du taux de prêt pratiqué aux organismes HLM.

La diminution de la part relative de la CDC au financement du logement social est symptomatique du ralentissement progressif des programmes de construction de logement social et d'une réorientation de l'argent collecté par l'épargne réglementée à d'autres fins que le logement social (la part des opérations spéculatives des structures adossées à la CDC).

Proposition de créer un pôle financier public distribuant des crédits à taux abaissés (inférieurs au taux du livret A) pour des programmes de production de services publics nationaux (dont le logement fait partie).

En 2023, 76,9 % du financement de la construction est assuré par de l'emprunt et 16,1 % par les fonds propres des bailleurs, le solde est de la subvention publique.

En déconnectant le taux d'emprunt de construction du logement social des évolutions du taux du livret A et en encadrant ce taux, les bailleurs sociaux pourraient alors répondre aux besoins de financement quelles que soient les évolutions du marché de l'argent et le contexte économique et social.

Aujourd'hui limités par un taux d'emprunt de 4,76 % sur 40 ans (il était de 1,1 % en 2020), les bailleurs sociaux répugnent à construire davantage malgré l'explosion des besoins, les contraintes d'endettement à long terme étant trop lourdes, d'autant qu'à la suite des réformes récentes leurs ressources propres sont de plus en plus restreintes. Et lorsqu'ils le font, ils sont obligés de s'adosser à des promoteurs privés qui exigent leur retour sur investissement ou de construire des logements sociaux aux tarifs les moins sociaux pour sécuriser potentiellement les rentrées de loyers.

La constitution d'un pôle financier public à partir de la CDC, de la Banque Postale, du réseau des caisses d'épargne et des banques et assurances mutualistes, peut être un moyen efficace pour y parvenir. Il aurait pour objectif de sécuriser la ressource du financement du logement, et en particulier du logement social.

Cela signifierait une nouvelle politique de l'épargne visant à accroître l'épargne populaire contre son transfert vers les marchés financiers. En commençant par la revalorisation du taux du livret A et la révision de son mode de calcul. Et en poursuivant par un suivi rigoureux de l'utilisation des fonds de cette épargne au bénéfice de son objet social, et non des impératifs d'équilibre financier du budget de la CDC.

Ce pôle financier public devra alors promouvoir une sélectivité nouvelle des crédits à l'habitat, visant à rendre le crédit plus facile par des taux abaissés lorsque l'investissement développe le logement social et l'accès social à la propriété, mais plus difficile d'accès lorsque l'investissement est spéculatif.

Cette sélectivité permettrait ainsi de travailler au dégonflement de la bulle spéculative immobilière.

Ce pôle pourrait aussi contribuer à la réduction de la dette et des charges financières des organismes de logement social, ainsi qu'à l'augmentation des dépenses publiques du logement, en permettant l'émission de titres publics susceptibles d'être acquis en cas de besoin par la banque de France à un taux privilégié, dans le cadre d'un soutien au développement des services publics.

Participation du capital et refonte d'Action Logement

Le capital doit davantage contribuer à l'effort de construction et à la réhabilitation de logements. C'est un enjeu social et écologique.

Social, parce que les salariés ont besoin de se loger à un loyer leur permettant de vivre dignement. Parce que la production de richesses des travailleuses et des travailleurs doit aller dans l'amélioration de leurs conditions de vie.

Nous ne voulons plus vivre dans une société où un salarié dort dans sa voiture parce qu'il n'a pas de logement, ou que celui-ci est trop éloigné. L'exploitation du travail par la propriété des moyens de production laisse la place à l'exploitation de la reproduction de la force de travail, par la rente organisée autour des conditions de logements.

Un enjeu écologique parce qu'aujourd'hui, faute de proposition de logement à proximité, les travailleuses et les travailleurs sont souvent obligés de faire des trajets de plusieurs dizaines de kilomètres, dans les transports en commun dans les zones urbaines et en voiture dans les zones rurales.

C'est d'ailleurs un des points de tension principaux de la crise des gilets jaunes. Certaines et certains n'ont pas les moyens d'habiter à proximité des villes et des lieux d'emploi. Dans un effet de vase communicant, la part du loyer que l'on gagne en s'éloignant devient celle que l'on dépense en carburant et entretien du véhicule.

Une partie de cette richesse créée par le travail doit aller dans le logement. C'est pourquoi nous proposons d'augmenter le 1 % logement (qui est en réalité de 0,45 % depuis Sarkozy) à 2 % de la masse salariale des entreprises, sans seuil de salariés.

Nous proposons également une réforme du fonctionnement d'Action Logement où les salariées seraient partie prenante de la gestion de cet outil, et la sanctuarisation de ses crédits pour la construction et l'accès au logement abordable.

L'abandon de recettes de l'État et les cadeaux fiscaux accordés aux entreprises ne doivent pas être compensés par des ponctions dans les recettes générées par le livret A ou dans les caisses d'Action Logement.

Nous refusons également son détournement vers les dépenses d'armement, la totalité des ressources du livret A doit être consacrée uniquement au logement social pour permettre de financer les 200 000 logements sociaux et la réhabilitation de 500 000 logements sociaux.

Aujourd'hui seulement 60 % des dépôts sur le livret A sont dirigées vers le logement social, les 40 % restants pouvant être utilisés dans d'autres domaines notamment pour le soutien à l'économie locale, le financement d'infrastructures publiques...

Faire participer davantage les institutions publiques dans le logement de leurs agents

Ce que l'on propose d'appliquer au secteur privé doit évidemment être suivi dans le domaine public. Nous proposons qu'un engagement public soit clairement affiché et des objectifs définis pour un plan de logement des agents de la fonction publique.

Le constat des conditions de travail dans la fonction publique, et de l'attractivité de ces métiers d'intérêt général est alarmant. Le constat le plus parlant est pour les enseignants et les soignants.

Les annonces sur le logement des « métiers essentiels » et des « premiers de cordée » à la sortie du Covid sont concrètement restées des annonces : aucun objectif spécifique et précis n'a été donné, aucun renfort de moyens non plus.

C'est d'ailleurs le cas de l'ensemble des catégories jugées prioritaires dans le logement social : on multiplie les priorités affichées, en reconnaissant publiquement que c'est important, mais on ne multiplie pas les logements financés en conséquence. Cela se traduit par des listes d'attentes toujours aussi longues, et des débats sur qui sera plus ou moins bien placé dans la file d'attente.

Pour reprendre les exemples des soignants et des enseignants, dans les faits, ces métiers difficiles et mal rémunérés, déjà en souffrance de recrutement, perdent encore de l'attractivité si l'on ajoute à cela plusieurs dizaines de kilomètres de trajets quotidiens.

Nous voulons également revenir sur le logement des agents territoriaux. Ces femmes et ces hommes, qui ont été aussi qualifiés de « travailleurs essentiels » n'ont toujours pas de circuit particulier pour pouvoir prétendre à un logement social.

C'est une situation ubuesque : on interdit aux agents qui développent et font fonctionner au quotidien leur territoire et les équipements publics de proximité (donc l'attractivité des villes, et une partie du prix de l'immobilier privé) le droit d'y habiter. Dans des villes en tension, les prix de l'immobilier condamnent les agents de catégories C et B, pour lesquels l'immobilier privé est hors de prix, à habiter loin, ou dans des logements dégradés à proximité.

Nos propositions sur le logement des agents de la fonction publique :

- Pour la fonction publique d'État, le « contingent préfectoral » se divise en deux parties. Sur les 30 % des réservations d'attribution logements sociaux qui sont prévus pour l'État, 25 % servent à répondre à la demande relevant des foyers reconnus éligibles au droit au logement opposable (DALO), et 5 % servent au logement des fonctionnaires ;
- Nous proposons que des objectifs de réponse aux besoins en logement soient mis en place, avec des chiffres en volume et non en pourcentage, sur la base d'un réel audit des demandes en logements des agents ;
- Pour la fonction publique hospitalière, un plan d'amélioration des conditions de travail doit inclure la garantie du droit d'obtenir un logement à proximité du lieu d'exercice de ses missions ;
- Sur la fonction publique territoriale, nous proposons d'inclure dans les contingents des villes, départements et régions, des logements réservés aux agents des collectivités locales, par des systèmes d'attribution spécifiques, et que des régimes de priorités soient donnés dans les logements à attribuer dans leur ville d'exercice.

Un grand plan de réponse à la crise de l'hébergement d'urgence

Nous vivons chaque jour un drame à ciel ouvert. Plus de 330 000 personnes sont sans abri selon le dernier rapport de la Fondation pour les personnes défavorisées, tandis que l'UNICEF recense chaque année près de 3 000 enfants qui dorment à la rue. Cette crise durable est principalement concentrée dans les zones tendues, et notamment l'Ile-de-France.

Pour les personnes et familles sans solution de logement et d'hébergement commence l'enfer de l'attente de solution de mise à l'abri : des heures, souvent la journée entière, passées au téléphone en attente d'une solution pour la nuit qui peut ne pas arriver. Et recommencer le lendemain.

Chaque année, les associations et élus référents sur le sujet alertent sur l'aggravation d'une situation qui a dépassé le stade du tolérable depuis bien longtemps. Les services d'accueil d'hébergement d'urgence, comme le SAMU social en Ile-de-France, sont sur-saturés, tant en places disponibles qu'en capacité de répondre à la crise. La loi prévoit pourtant que toute personne en situation de détresse a droit – de manière inconditionnelle – à un hébergement et un accompagnement social. Il est de la responsabilité de l'État de mettre en œuvre ce principe fondamental sur l'ensemble du territoire national.

Les problèmes pour expliquer ces crises sont nombreux. Le plus évident est le manque de moyens et de construction de centre d'hébergement d'urgence. Là aussi, l'effort de construction va toujours dans le même sens. En Ile-De-France, par exemple, la majorité de l'offre en centres d'hébergement se concentre principalement en Seine-Saint-Denis et à Paris.

Cette crise est d'ailleurs autant un désastre humain qu'une absurdité totale du service public. Par faute de places disponibles, l'État se retrouve à payer des nuits d'hôtel, coutant beaucoup plus cher qu'une solution pérenne. S'ensuivent les drames humains dignes des récits d'un autre siècle : des centaines de familles sans logement ou logées dans des logements indignes, victimes de marchands de sommeil.

Nous militons pour mettre fin, par un plan de la relance de construction de logement abordable, à la pénurie de logement, qui permet de résorber cette crise par du logement pérenne. Dans le même temps, des réponses d'urgence sont à donner pour ces centaines de milliers de personnes à la rue.

Dans l'urgence, actuellement, des milliers de personnes sont chaque jour en situation d'extrême précarité, voire en danger.

C'est pourquoi nous proposons :

- La construction d'un grand plan de création de place de centres d'hébergement d'urgence, permettant de répondre aux besoins et de réduire au maximum le recours aux nuitées hôtelières ;
- Un audit du foncier public et des bâtiments publics mobilisables pour l'hébergement d'urgence et la création d'un droit de réquisition par les maires des locaux vides permettant d'ouvrir des places d'accueil sur leur commune ;
- La fixation d'un taux obligatoire de places d'hébergement par commune sur le modèle de la loi SRU avec des pénalités financières à l'encontre des collectivités locales qui s'y opposent ;
- L'ouverture de 15 000 places par an en pensions de famille, logements très sociaux qui permettent de loger des personnes en sortie de rue avec un accompagnement ;
- Un contrôle renforcé des conditions d'hébergement dans les hôtels mobilisés par l'État ;
- L'accès à un titre de séjour pour les étrangers présents dans l'hébergement qui sont en situation administrative précaire, avec comme objectif l'accès à un travail et à des ressources stables, permettant de sortir de l'hébergement vers le logement.

Faire du foncier un bien commun

Atteindre notre objectif de production de 200 000 logements publics par an garantissant un bas niveau de quittance aux locataires nécessite donc d'engager une politique nouvelle de maîtrise du foncier par la collectivité publique visant à retrouver la maîtrise du foncier public et à lutter contre la spéculation privée par des mesures d'encadrement du foncier privé.

Les territoires les plus peuplés sont également ceux où le coût du foncier explose, rendant les projets de construction de plus en plus complexes. En parallèle, des millions de mètres carrés de terrains vacants restent inutilisés, souvent détenus par des investisseurs privés qui spéculent sur leur valeur future.

Depuis plusieurs années, la France s'est engagée dans une démarche ambitieuse pour limiter l'artificialisation des sols, avec la mise en œuvre du principe de zéro artificialisation nette (ZAN).

Ce dispositif, inscrit dans la loi Climat et Résilience, vise à protéger les espaces naturels et agricoles tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. La politique de réduction de l'artificialisation se heurte à une crise chronique du logement : en France, plus de 2,6 millions de demandes de logements sociaux sont en attente.

L'explosion depuis plus de 20 ans des prix du foncier, en particulier dans les métropoles, du fait de la spéculation immobilière, explique pour partie l'effondrement de la production du logement social et la flambée des loyers ou des prix à l'acquisition dans les zones tendues. Dans un effet mécanique, c'est aussi ce qui empêche les organismes de construire, ou de faire le choix entre la construction et la rénovation du parc.

Les bailleurs sociaux peinent à accéder aux terrains nécessaires pour développer des projets adaptés aux besoins des locataires. Ce paradoxe découle d'une vision libérale du foncier, où la terre est perçue avant tout comme une marchandise.

Le foncier n'est pas une marchandise comme une autre : il est un bien commun qui détermine les politiques d'aménagement et les capacités à créer des services non-marchands utiles à la population. Pour ces raisons, le foncier doit sortir progressivement du marché.

Le niveau de quittance aux locataires nécessite donc d'engager une politique nouvelle de maîtrise du foncier par la collectivité publique autour de mesures visant à retrouver la maîtrise du foncier public et à lutter contre la spéculation privée par des mesures d'encadrement.

8 mesures pour une maîtrise du foncier au service de la population :

- Interdire la vente au plus offrant des terrains publics propriété de l'État, des collectivités territoriales ou d'organismes parapublics : ces opportunités foncières doivent être dédiées en priorité au logement social via la vente aux bailleurs sociaux avec une forte décote ou la signature de baux emphytéotiques ;
- Créer une grande foncière publique d'État qui aura pour mission de gérer ces terrains publics dédiés au logement social ou aux opérations d'accession sociale à la propriété avec une capacité d'intervention sur l'ensemble du territoire nationale ;
- L'abondement du fonds national des aides à la pierre (FNAP) permettra aux bailleurs sociaux de percevoir des subventions permettant d'équilibrer les opérations ;
- Imposer dans chaque PLUI des réserves foncières dédiées au logement social sur les friches et dents creuses, en particulier dans les communes carencées qui auront obligation de rattraper leur retard de production. Ces PLUI permettront la densification des opérations de logements publics pour rendre compatible la production avec les règles de non-artificialisation des sols ;
- En zone tendue, prescrire dans chaque opération d'aménagement d'importance 30 % de logements publics, 50 % pour les communes qui ne respectent pas la loi SRU ;
- Développer massivement les politiques de propriété publique des sols (Offices fonciers solidaires) par le biais du bail réel solidaire, qui permet la vente de logements sous condition de ressources à des prix très inférieurs au marché ;
- Créer un droit de réquisition par les maires des immeubles et locaux vacants pour réaliser des logements d'urgence participera à cette politique anti-spéculation ;
- Développer à l'échelle métropolitaine ou communale un référentiel foncier-charte promoteur encadrant le prix du foncier et rendre ces documents opposables aux promoteurs.

Rénover massivement le parc immobilier et l'adapter au changement climatique

La loi Climat et résilience interdit désormais à la location les passoires thermiques. Les logements G ne peuvent pas avoir de nouveaux contrats de location, et ce sera bientôt le tour des logements F, puis des E.

Ne nous trompons pas de combat : les intentions et l'objectif de cette loi sont nécessaires. Dans ce domaine comme dans beaucoup d'autres en matière de logement, notre pays est obligé de prendre des mesures brutales à la veille des catastrophes, pour lequel l'État a reculé pendant des années, par peur de froisser les propriétaires.

Rénover les bâtiments est utile et indispensable pour atteindre nos objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais pas seulement. C'est aussi utile et indispensable pour nous adapter au réchauffement climatique, et nous aider à mieux supporter les futures canicules.

Les passoires et les bouilloires thermiques ont des conséquences désastreuses sur la santé de leurs occupants, particulièrement pendant les périodes de canicule. Tout porte à croire que la canicule de 2003, qui a fait 10 000 morts, va être dans les prochaines années un été comme les autres. Le droit à un logement de qualité, bien isolé pendant les périodes de canicule et bien chauffé pendant les périodes de froid, est là aussi un droit fondamental.

La Stratégie Nationale Bas Carbone a défini un objectif juste et indispensable : rénover l'ensemble des logements d'ici 2050. L'objectif est bon, mais les moyens de l'atteindre ne suivent pas.

Les résultats sont très insatisfaisants : alors qu'on devrait atteindre un rythme d'au moins 700 000 rénovations globales de logements par an, depuis quatre ans, chaque année moins de 100 000 logements bénéficient d'une rénovation globale (91 000 en 2024). À ce rythme-là l'ensemble du parc de logements ne sera pas rénové avant l'an 2300.

Il existe une agence en charge de la rénovation du parc de logements, l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat), mais elle n'agit que sur le parc de logements privés, et ses moyens sont beaucoup trop limités pour qu'elle atteigne les objectifs de la Stratégie bas carbone.

Il faut que l'ANAH soit compétente sur l'ensemble du parc de logements, publics comme privés, et qu'elle finance aussi la rénovation des bâtiments publics. Et pour cela, il faut qu'elle bénéficie de financements à la hauteur, soit de l'ordre de 20 milliards d'euros par an (au lieu de 5 fois moins actuellement).

Il faut que l'ANAH dispose de la capacité d'emprunter sur le long terme, ce qui lui est interdit aujourd'hui. Et que lui soient garanties des ressources d'au moins 10 milliards d'euros par an par l'État, lui permettant d'emprunter au long terme et de mobiliser 20 milliards d'euros de fonds publics par an.

La rénovation thermique des bâtiments doit fortement s'accélérer.

Nous proposons une aide massive de l'État pour la rénovation des bâtiments, en augmentant fortement le budget de l'ANAH, à hauteur de 20 milliards d'euros par an. Dans les missions accordées par l'ANAH, sont comprises :

- Des prêts à taux zéro et des subventions directes pour la rénovation des logements.
- Le soutien aux copropriétés qui doivent réhabiliter leurs immeubles.
- Le financement des réhabilitations dans le parc social, par des subventions et des prêts à taux Zéro.

Pour le public, nous proposons :

- La réhabilitation de 500 000 logements sociaux par an sans augmentation de loyer.
- Une revalorisation des aides à la pierre, permettant d'aider, en plus de la construction, à acquérir les passoires thermiques pour les rénover et les convertir en logement social.

Investir et adapter pour sauver la filière du bâtiment

Dans le secteur du bâtiment, notre pays vit actuellement un drame industriel. Les emplois de 300 000 salariés sont directement menacés car les commandes sont en berne. Cette baisse d'activité n'est pas due à la baisse des besoins. Au contraire, ils explosent. Cette baisse est due au manque d'investissements.

C'est dramatique pour notre pays. Alors que nous allons avoir besoin de construire et de rénover, nous sommes en passe de perdre le secteur économique qui fait partie des principales réponses à la crise climatique que nous vivons.

Cette crise du bâtiment est due à deux grands facteurs :

Le premier, comme indiqué plus haut, est la baisse des investissements. La baisse de la construction dans le secteur public et le logement social a profondément impacté la filière du bâtiment, et le choix du tout libéral, sous Emmanuel Macron, se sont révélés être une prime à la spéculation immobilière, pour la construction de logements privés là où il n'y en avait pas besoin et qui ont du mal à se vendre. Si on ajoute à cela le coût des matériaux augmentés par l'instabilité géopolitique, on a une partie des facteurs du ralentissement très fort de l'activité.

Le deuxième est directement lié aux conditions de travail dans le bâtiment. Les organisations syndicales du bâtiment le relèvent : en une génération, le secteur est passé de la fierté du métier à l'envie d'éviter à tout prix pour ses enfants un avenir dans le bâtiment.

Les raisons principales sont en premier lieu le danger au travail : pour le secteur du bâtiment, dans les conditions actuelles, c'est un mort par jour et un accident toutes les 5 minutes. En deuxième lieu, le travail à bas prix, l'augmentation du travail dérégulé comme le travail détaché, ou encore le travail dissimulé.

Nous proposons de revaloriser le secteur du bâtiment :

- Par notre politique ambitieuse en matière d'investissement pour le logement.
- Par une remise à plat des conditions de travail dans le bâtiment.
- Par des programmes de formation gratuits pour la reconversion vers des modes de construction durables et la rénovation des bâtiments.

Réformer en profondeur la politique de rénovation urbaine

Après plus de 20 années d'existence, il est grand temps de tirer un bilan lucide de la rénovation urbaine : si cette politique publique pilotée par l'ANRU dans 546 quartiers dit « prioritaires » a permis d'engager une rénovation lourde des logements les plus dégradés (408 000 logements rénovés sur la période 2004-2021) grâce à une intervention conjointe de l'État, d'Action Logement, des bailleurs et des collectivités locales, elle n'a pas permis de répondre à la promesse d'égalité républicaine dans les quartiers. Pire, la pauvreté et les discriminations ont continué à progresser, à mesure que l'État se désengage du financement des services publics et de la vie associative.

En outre, la doctrine initiale de l'ANRU fondée sur la démolition des grands ensembles s'est mise en œuvre, parfois contre la volonté des habitants attachés à leur logement et à leur quartier avec 175 000 logements démolis sur les 20 dernières années. Si la loi oblige à reconstituer l'offre de logement, l'effondrement de la production et les difficultés à reconstituer un parc sans augmentation des loyers (seulement 43 % des logements reconstitués sont à un très bas niveau de loyer) provoquent l'incompréhension et le mécontentement dans les quartiers.

L'impératif de mixité sociale proclamé par tous les gouvernements dans les programmes ANRU et qui ne s'applique qu'aux quartiers populaires – pendant que les quartiers de la bourgeoisie font sécession – est vécue comme une stigmatisation et une injustice par une partie de la population.

Enfin le bilan carbone de la démolition—reconstruction des cités est très négatif : l'urgence climatique impose de revoir les priorités de l'ANRU autour de la rénovation, du réemploi et de la lutte contre le réchauffement climatique.

La rénovation urbaine doit donc être radicalement transformée avec :

- Un moratoire immédiat sur les démolitions de logements sociaux : tout doit être fait pour préserver le logement public, dans un contexte de pénurie extrême où le nombre de demandeurs d'un logement abordable n'a jamais été aussi élevé (2,6 millions de ménages). Rénover plutôt que démolir en favorisant le réemploi des matériaux et en priorisant les rénovations thermiques et l'éradication des passoires énergétiques doit être la nouvelle priorité de l'ANRU dont la gouvernance doit être réformée et démocratisée.
- L'engagement d'un plan d'urgence pour financer la généralisation des plans climats dans les quartiers en politique de la ville : éradication des passoires thermiques et isolation des logements les plus énergivores d'ici à 2035, lutte contre les îlots de chaleur par des opérations de végétalisation massive et de transformation de l'urbanisme de dalle, raccordement des cités à des modes de chauffage moins chers et plus écologiques (géothermie).
- Plan national de traitement des copropriétés dégradées avec un reste à charge 0 pour les propriétaires les plus en difficulté.
- Rendre obligatoire la consultation des habitantes et des habitants pour toute opération de rénovation urbaine et associer la population à toutes les étapes du chantier : aucune transformation du cadre de vie ne peut être imposée « par le haut » contre l'avis des locataires, les premiers concernés.
- L'État doit redevenir majoritaire dans le financement des opérations de rénovation au titre de la solidarité nationale : aujourd'hui les bailleurs sociaux sont les premiers financeurs du NPNRU (47 % du budget global), ce qui limite fortement leurs capacités d'investissement.
- Réinvestir dans les services publics de proximité et les associations de quartier (centres sociaux, club de prévention, associations d'éducation populaire, clubs sportifs...) : la rénovation urbaine n'a aucun sens si l'État se désengage en parallèle du financement des services publics et s'il affaiblit le secteur associatif (suppression des emplois aidés et baisse des financements à la politique de la ville) comme cela est le cas depuis 2017.

2. Lutter contre les dérives du marché de l'immobilier, donner de nouveaux droits aux habitants

Généraliser l'encadrement des loyers

C'est une réelle avancée pour les droits des locataires du parc privé, initiée au départ par des collectivités et notamment la ville de Paris. Le seul point positif de la loi Élan en 2018 avec sa régularisation, l'encadrement des loyers a tout de suite été mis en place dans de nombreuses villes de France.

Elle a permis de contenir la hausse qui était exponentielle dans ces territoires concernés, en limitant l'explosion des prix, coupant une partie grandissante de la population de la possibilité de louer un logement.

Une avancée qui a été confirmée par la Fondation pour le logement des personnes défavorisées dans son baromètre de l'encadrement des loyers.

L'encadrement des loyers fonctionne, mais trop d'acteurs se permettent encore de ne pas appliquer la loi. Nous voulons le renforcer :

- Le premier sujet est de le maintenir : cette disposition de la loi permettait l'expérimentation temporaire, elle peut se terminer si sa prolongation n'est pas revotée. Nous voulons pérenniser cet encadrement des loyers, et le mettre en place sur toutes les zones tendues.
- Nous voulons mieux définir le cadre du « complément de loyer », disposition permettant de dépasser les taux dans certaines circonstances, mais aujourd'hui trop libre à interprétation.
- L'encadrement des loyers ne doit pas seulement encadrer la hausse, mais aussi prévoir le gel, voire la baisse, des loyers pratiqués.
- Nous voulons que le contrôle soit à la main des communes, avec des moyens transférés pour exercer ces missions, en lien avec la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes.

Généraliser le permis de louer dans le secteur privé

Nous voulons que les conditions de location soient davantage régulées, notamment dans le cadre de notre proposition de création du contrôle technique des logements.

Nous proposons d'accorder au logement des contraintes similaires à celui des véhicules des particuliers. Si tout le monde a le droit de posséder un véhicule et de le conduire dans l'espace public, cela implique de faire passer à ce véhicule des tests pouvant assurer la sécurité du conducteur comme des autres usagers de la route.

Nous pensons que louer un logement implique aussi des responsabilités, et nous proposons d'adopter un système permettant de les recenser, et d'autoriser progressivement les nouvelles locations avec ce type de contrôle a priori, portant sur la qualité des logements (surface, installations...), le prix et la performance énergétique.

Lutter contre la prolifération des logements vacants et des résidences secondaires

Le parc de logements français comprend 3,5 millions de résidences secondaires et 3 millions de logements vacants, soit 6,5 millions de logements inoccupés. En 10 ans, ce nombre n'a cessé de croître puisqu'on compte 1 million de logements inoccupés de plus que dix ans auparavant, soit 100 000 logements inoccupés supplémentaires par an.

En proportion, le nombre de logements inoccupés progresse beaucoup plus vite que le nombre de résidences principales. Alors que depuis 10 ans le rythme de construction est trop faible, puisqu'il n'atteint que 350 000 logements par an, 100 000 logements ne deviennent pas des résidences principales.

Cette progression continue du nombre de logements inoccupés amplifie la pénurie de logements. C'est particulièrement le cas car l'inoccupation est un phénomène qui touche de plus en plus les zones tendues. On estime que la moitié des logements inoccupés touche les zones tendues, en premier lieu les grandes villes et les zones touristiques (Côte d'Azur, Côte Atlantique, côtes bretonnes, les Alpes), où le nombre de résidences secondaires progresse fortement depuis une dizaine d'années.

Pour mieux répondre au droit au logement, il est nécessaire de regagner au moins 1 million de logements sur ce stock de logements inoccupés pour en faire des résidences principales. Le principal outil à mettre en mouvement est une fiscalité dissuasive sur les logements vacants et les résidences secondaires, à l'instar de ce que les gouvernements belge, canadien et suisse ont mis en œuvre avec succès.

Un transfert de la fiscalité sur les logements vacants et les résidences secondaires aux collectivités en leur laissant la liberté de taux devrait permettre de remettre sur le marché assez rapidement plus d'1 million de logements.

Mieux encadrer les agences immobilières

Mieux contrôler la tendance inflationniste des agences.

L'augmentation des prix s'est fait ressentir, et cette tendance a été particulièrement forte dans les zones tendues. Nous avançons l'idée qu'une partie des augmentations est due aux dérives des intermédiaires, et que les agences immobilières ont leur part de responsabilité, qu'elles reconnaissent elles-mêmes.

Nous voulons entamer un audit des agences et de la manière dont se passe une vente immobilière, et revenir sur le principe de rémunération au pourcentage du prix de vente.

Stop aux discriminations dans le logement.

Les enquêtes menées par des associations ou des journalistes sur les dernières années montrent que la discrimination est un mal très présent dans le marché de l'immobilier. Les retours d'expériences de candidats sont régulièrement confirmés, sur la base de leur prénom et de leur apparence physique.

Expliquée par la tension entre l'offre et la demande, la question de l'accès au logement est un des secteurs où la discrimination est la plus tolérée.

Discrimination raciste, basée sur « l'ethnie supposée », mais aussi discrimination sociale : on peut entendre, lorsque l'on est candidat à la location d'un logement, de manière assez claire et assez courante « pas de CDI, pas d'appartement », quitte même à l'annoncer clairement, et expliquer que l'on ne vous proposera même pas de visites.

Nous proposons de durcir les sanctions à l'encontre des discriminations, allant jusqu'au retrait des licences pour les agences immobilières, par l'organisation de contrôles aléatoires beaucoup plus fréquents, en compléments des enquêtes réalisées aujourd'hui par des associations militantes, et de renforcer les contrôles sur les plateformes en ligne type PAP ou Leboncoin.

Lutter contre les meublés touristiques et le capitalisme de plateforme

C'est une des mutations les plus importantes du capitalisme des dernières années, l'avènement du capitalisme de plateforme. Elles suivent en général le même schéma : monétisation de la mise en relation des échanges qui relevaient du lien social, même quelquefois de la solidarité, et lobbying forcené auprès des plus hautes instances de l'État pour échapper au maximum à la loi.

C'est le cas de plateformes de locations touristiques : s'inspirant de l'hébergement entre amis, du prêt d'appartement quand on partait en vacances, ou de la pratique du « couch-surfing », Airbnb et les autres plateformes décident de se placer comme intermédiaire, et proposent un système d'hôtellerie sans les règles imposées à l'hôtellerie, ni le contrôle des communes sur la part de l'offre touristique dans les villes.

Les dérives du capitalisme de plateforme sont maintenant bien réelles. Nous assistons à des quartiers qui changent du tout au tout, passant du résidentiel à l'hôtelier non déclaré. A Biarritz par exemple, le meublé touristique représente 70 % du marché locatif privé.

En conséquence, ces quartiers se vident des « vraies gens » : les écoles, bureaux de poste et autres services publics de proximité menacent de fermer. L'économie des quartiers est aussi profondément bouleversée, les prix du petit commerce explosent, quand ils ne se transforment pas en boutiques de souvenirs ou de valises à roulettes.

Grâce à la pression des élus communistes, notamment à Paris et au Sénat, nous avons obtenu des avancées sur une meilleure réglementation. Les jours autorisés dans l'année pour louer temporairement son appartement sont réduits, et la fiscalité a été réévaluée. Avant les dernières évolutions de la loi, il était plus rentable fiscalement de louer son appartement en Airbnb plutôt qu'en location classique !

Cette lutte doit être maintenue et renforcée. Nous proposons d'augmenter la fiscalité des revenus générés par le meublé touristique et en laissant la main aux collectivités locales pour décider d'un taux supplémentaire en fonction des contextes locaux, voire d'affermir en zones tendues les règles de compensation.

Relancer l'accession populaire à la copropriété et le contrôle des prix dans le temps

Nous proposons aussi de relancer l'accession « populaire » à la propriété par un dézouage généralisé à l'ensemble du territoire national du Prêt à Taux Zéro (PTZ) sur le long terme, notamment sur la part de rénovation des logements anciens.

Pour ce qui concerne les logements neufs, nous proposons de changer le système d'accession aidée à la propriété, notamment dans le contrôle des prix à la revente sur le long terme.

Les différents systèmes anti spéculatifs qui sont intégrés dans les différents dispositifs d'accession sont juridiquement fragilisés par le droit de propriété, beaucoup de ces clauses s'annulent sur décision de justice, arguant du fait que le propriétaire, quel qu'il soit et quels que soient les moyens qui lui ont permis de financer et d'obtenir ce logement, peut revendre un bien au prix qu'il souhaite.

Cette situation ubuesque mène à la construction de logements, vendus à des tarifs très intéressants grâce au concours de subventions publiques, qui peuvent être revendus trois ou quatre ans après à des tarifs allant à 30, 50, voire 100 % de plus que le prix initial.

Nous pensons que l'engagement des fonds publics doit répondre à des objectifs d'intérêt général, comme le contrôle des prix, et que l'État ou les collectivités territoriales n'ont pas vocation à faciliter des opérations financières.

Nous voulons donc renforcer juridiquement ces systèmes d'acquisition afin de garantir la bonne utilisation des fonds publics, et nous voulons fortement développer le bail réel solidaire, qui permet le meilleur contrôle des prix dans le temps, et dont le rachat ne peut se faire que sous conditions de ressources.

Des mesures pour le pouvoir d'achat des locataires : gel des loyers HLM, revalorisation des APL

La crise sociale qui touche notre pays mérite aussi que l'on prenne des mesures d'urgence. Le Parti communiste français propose, en soutien des revendications légitimes des locataires, que soit exécuté nationalement un moratoire sur l'augmentation des loyers et des charges.

Ce moratoire, dans cette période de crise pour les bailleurs, doit être compensé par une subvention aux bailleurs sociaux.

Appeler les bailleurs à des actions communes avec les locataires pour dénoncer les choix budgétaires du gouvernement qui fragilisent le secteur HLM.

Revaloriser les APL pour répondre réellement aux besoins des locataires modestes :

Aujourd'hui, la situation des locataires nécessite, plus que jamais, l'octroi d'une aide pour faire face à la hausse des loyers et des charges, particulièrement les charges énergétiques.

Nous demandons non seulement une revalorisation du montant des APL mais également une prise en compte de l'ensemble des charges dans leur calcul, afin de garantir une couverture réelle des coûts d'habitation. Il est impératif de revoir les plafonds pour qu'ils répondent aux situations actuelles, où beaucoup de locataires doivent consacrer la quasi-totalité de leurs revenus au logement.

Réformer le système d'assurances en France

Les inondations, canicules, catastrophes naturelles qui ont eu lieu en France comme partout dans le monde sont des conséquences démontrées du réchauffement climatique. Elles ont malheureusement vocation à se poursuivre et à s'amplifier, et notre pays a le devoir de s'y préparer.

Avec l'augmentation de ces catastrophes, nous pensons que le système d'assurances actuel, géré en partie par des grands trusts privés, ne répondra pas à une demande d'indemnisation toujours plus forte. Un exemple qui va toucher presque tout le sud de notre pays est le phénomène de retrait et de gonflement des argiles. Ce sont des milliers, voire des millions de maisons individuelles qui sont en train de se dégrader à grande vitesse.

L'assurance habitation, cotisation obligatoire pour avoir un logement, doit être libérée des obligations de rendement demandées par les actionnaires. Les moyens donnés par les cotisants doivent servir davantage à parer la crise qui vient.

Une des premières adaptations est de rendre publique une part importante de l'assurance, par le biais d'une cotisation spécifique, versée par les locataires en lieu et place des assurances privées actuelles.

Comme dans le programme de la campagne des jours heureux, le PCF propose de réformer le système d'assurance actuel par la nationalisation de groupes d'assurances et la gestion publique d'une partie de la couverture des risques liés au logement et à l'habitat.

Créer une garantie sociale pour le logement

Dans le logement, il est acté un système de double discrimination : elle nécessite d'avoir des revenus, un contrat de travail, mais également dans de nombreux cas des proches qui disposent eux aussi de revenus pour avoir un contrat de location.

Nous proposons, à l'instar de ce que propose la Confédération Nationale du Logement, l'abolition du système de caution par une garantie universelle accordée par l'État en cas d'impayés de loyer, car c'est une des plus grandes inégalités.

- Une caisse de solidarité alimentée par les bailleurs, les locataires, l'État et les collectivités pour faire appliquer réellement le droit au logement et protéger des accidents de la vie.
- Par le biais d'une cotisation sur les prêts immobiliers, elle assurerait aussi la garantie des impayés de crédits.

Pas d'expulsion sans contrepartie

Les expulsions locatives sont la face émergée de l'indignité de la politique du logement en France. En avril prend fin ce que l'on nomme avec pudeur la « trêve hivernale », qui sonne la reprise du cercle infernal des expulsions.

L'expulsion est une pratique barbare qui nie le droit au logement, pourtant reconnu par le pacte des droits sociaux des Nations Unies ratifié par la France, qui consiste à ouvrir la porte d'un habitant contre son gré, à vider son logis de toutes ses affaires, les placer sans ménagement dans un lieu de stockage, et le laisser lui et sa famille quand il en a une, sur le trottoir devant chez lui après avoir condamné la porte. Le tout réalisé par la police, avec mandat du préfet.

Ce scandale des expulsions locatives est un des exemples les plus durs de la primauté en France du droit de propriété sur le droit au logement.

Depuis des années, les élus communistes mènent une bataille citoyenne et juridique contre les expulsions. Ce fut d'abord avec les arrêtés anti-expulsions, qui étaient immédiatement cassés par les tribunaux administratifs. Leur ont succédé les arrêtés anti-mise à la rue, qui prennent acte de la décision du préfet d'expulser, mais lui imposent, en tant que garant de l'État et du droit au logement, d'assortir sa décision d'une solution de relogement, pour empêcher qu'une décision de justice ait pour conséquence de mettre des personnes à la rue. Qui s'est soldée par le même résultat devant les tribunaux.

Nous proposons de mettre en place un moratoire national sur les expulsions locatives, et de travailler à son remplacement, notamment par :

- La mise en place d'une solution de relogement préalable à toute expulsion.
- L'interdiction des coupures d'eau et d'énergies pour les personnes en difficulté.
- La réforme de la gestion et de l'accompagnement des personnes en difficulté financière et du contentieux des impayés locatifs.

Démocratie locative et droits des représentants des locataires

La démocratie ne peut se limiter aux élections nationales ou locales ; elle doit aussi se vivre au quotidien, là où nous habitons. Pourtant, pour de nombreux locataires, elle semble vidée de sens, tant ils se sentent abandonnés, méprisés, invisibles et inaudibles. Il est donc impératif de renverser cette situation et de redonner aux habitants un véritable pouvoir d'intervention sur les décisions qui les concernent.

Le logement est un droit fondamental et les politiques publiques doivent être construites avant tout en réponse aux besoins des citoyens. Qui mieux que les locataires eux-mêmes peuvent exprimer ces besoins ? La démocratie locative doit être renforcée pour leur permettre d'exercer pleinement leur rôle citoyen.

Pour cela, nous proposons :

- Un tiers des sièges dans les conseils d'administration ou de surveillance des organismes de logement social réservé aux représentants des locataires, afin de garantir un véritable pouvoir d'influence sur les décisions stratégiques ;
- Un financement massif de l'État pour les élections des représentants des locataires, afin de renforcer leur légitimité et encourager une participation plus large ;
- Une réforme du mode de scrutin, en attribuant une voix à chaque titulaire du bail, pour une représentation plus juste et démocratique ;
- Un statut de l'élu associatif, calqué sur celui du délégué syndical, permettant d'exercer son mandat avec des droits garantis : congés rémunérés, congés de formation, prise en charge des frais de garde des enfants ;
- La mise à disposition gratuite de salles pour les réunions d'habitants et le développement de locaux collectifs résidentiels, afin de favoriser l'organisation et l'expression des locataires ;
- Un droit de veto des représentants des locataires sur les décisions stratégiques des organismes (cession de patrimoine, changements de statut juridique) ;
- La présence garantie des associations représentatives des locataires dans les comités de pilotage des programmes de renouvellement urbain, pour que les projets ne se fassent plus sans eux ;
- Un droit à la formation financée par l'État, d'au moins sept jours par an, pour tout militant associatif souhaitant mieux défendre les intérêts des locataires ;
- L'intégration systématique des associations représentatives siégeant à la Commission nationale de concertation (CNC) dans toutes les instances de gouvernance liées au logement, à la consommation, à la jeunesse et à l'éducation populaire.

Ces mesures sont essentielles pour replacer les habitants au cœur des décisions qui les concernent. La démocratie ne peut être un simple slogan : elle doit être vécue concrètement, dans chaque quartier, dans chaque immeuble. C'est notre pouvoir, exerçons-le !

Représentativité des locataires du privé dans les copropriétés

Il y a une injustice dans les copropriétés, les locataires, qui paient pourtant leurs charges, et contribuent à l'entretien du bien pour l'ensemble des propriétaires, n'ont pas voix au chapitre en ce qui concerne les assemblées décidant des changements et des évolutions de leur immeuble.

Nous pensons que la possibilité doit être garantie aux locataires de faire entendre leur voix, par le biais d'un ou de plusieurs représentants dans ces assemblées.

3.

Avoir une vraie politique pour accompagner les parcours spécifiques

Foyers Jeunes Travailleurs

Aujourd'hui, les revenus des jeunes sont plus restreints. L'allongement de la scolarité, des études et les tensions sur le marché du travail, l'accès des jeunes à l'indépendance financière a été retardée. Parallèlement, les prix du marché immobilier se sont envolés, notamment dans les grandes métropoles devenues de gros bassins d'emplois.

En conséquence, les dépenses liées au logement se sont mises à peser de plus en plus lourdement dans le budget des jeunes ménages.

Cette entrée plus tardive dans la vie active, avec souvent des premiers salaires bas, font que les jeunes dépendent de plus en plus de leurs parents pour accéder à un premier logement (caution), ce qui explique par ailleurs une décohabitation de plus en plus tardive.

Lorsque la situation sociale et économique des parents est elle-même fragile, l'accès des enfants au logement est de surcroît encore plus difficile, complexe et précaire.

Près d'un quart des actifs en Île-de-France sont des jeunes de 18 et 30 ans. Le besoin de logement pour les jeunes travailleuses et travailleurs est donc colossal, et les moyens de répondre à la demande ne répondent qu'à une partie très limitée des besoins.

Par exemple, les 14 000 places en FJT qui existent en Île-de-France ne permettent de répondre qu'à 12 % de la demande francilienne.

Nous proposons que, dans les constructions de nouveaux logements sociaux, soient créé un plan de construction de foyers de jeunes travailleurs, cofinancé par l'État et par Action Logement.

Séniors / EHPAD

La question du vieillissement de la population touche l'ensemble de la société française, et notamment le logement. Elles et ils sont de plus en plus nombreux à ne plus pouvoir rester dans leur logement qui n'est plus adapté à leur perte d'autonomie.

Tous les secteurs doivent savoir répondre à cet enjeu, et le logement social n'en est pas exempt. Dans le public, certains bailleurs HLM disposent d'un nombre faible de foyers d'autonomie, auparavant appelés résidences pour personnes âgées. Pour le privé et pour celles et ceux qui n'ont pas réussi à trouver de la place dans ces foyers, il y a les EHPAD.

Si on a plus tendance à les classer dans les établissements de santé, les EHPAD restent des logements répondant à des besoins spécifiques. De nombreuses associations et syndicats dénoncent depuis des années la marchandisation de l'accueil et l'accompagnement des personnes âgées dans les instituts à but lucratif.

Nous ne pouvons pas accepter que le logement des personnes en perte d'autonomie devienne des « machines à cash », et que leurs occupants (et leurs proches) se voient obligés d'assumer des loyers exorbitants pour continuer à vivre dignement.

Mais ce n'est pas le pire. Les personnes âgées sont devenues pour le capital de « l'or gris » et le voile a été levé sur des conditions de vie, d'accompagnement et de soins allant de défailtantes à clairement inhumaines.

Nous refusons cet état de chose, et proposons :

- Un plan de construction d'EHPAD publics, inscrit dans un vrai service public d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie.
- La construction et la favorisation des foyers d'autonomie HLM (ex-résidences pour personnes âgées).
- Une grille tarifaire plafonnée, y compris pour les établissements privés.
- Un plan de réforme des conditions d'accueil en EHPAD et la mise en place de normes dans les établissements.
- Un statut des personnes qui y travaillent, incluant un parcours de formation et une revalorisation des salaires.

Logement étudiant

La crise du logement touche aussi durement les étudiantes et étudiants. Plusieurs éléments jouent et accentuent cette crise. D'abord le manque de logements CROUS puisqu'il dispose de seulement 174 077 places.

Nous proposons de porter ce parc locatif au nombre de boursiers, c'est-à-dire au moins 700 000 places.

Pour réussir ce défi, l'État doit mettre à disposition du foncier. Les bureaux inoccupés peuvent aussi être transformés en logement étudiant. Cela nécessite aussi des moyens financiers bien plus importants pour les CROUS. Ces dispositifs doivent pouvoir mettre fin à la mainmise des promoteurs privés sur les nouvelles constructions.

Le marché locatif privé participe aussi à l'accentuation de la crise, puisque dans l'ensemble des villes étudiantes les loyers sont en augmentation. Pour répondre à cela, l'encadrement des loyers est nécessaire.

Dans une ambition sociale mais aussi écologique, les logements déjà existants doivent pouvoir être rénovés. La perte énergétique et la vétusté des logements pèsent sur les jeunes.

Ces mesures ne sont pas simplement des mesures d'urgence. Elles doivent être mises en perspective avec l'ambition nationale d'avoir la jeunesse la mieux formée et cela passe nécessairement par un logement digne.

Jeunes issus de l'Aide Sociale à l'Enfance

On peut parler d'un drame et d'un scandale d'État à ciel ouvert lorsque l'on parle des jeunes sortis de l'Aide Sociale à l'Enfance (anciennement la DASS).

Après avoir subi les épreuves d'un parcours difficile, que le Parti communiste français veut changer et qu'il a présenté dans son programme, une nouvelle épreuve s'impose : trouver un logement et construire son autonomie pour ces jeunes femmes et hommes. Or, à 18 ans, ces jeunes n'ont pas toujours les moyens financiers ni le soutien familial pour accéder à un logement. Ils se tournent donc vers les dispositifs d'hébergement d'urgence.

Les anciens enfants placés sont, en tout cas, surreprésentés parmi les SDF, puisque c'est un SDF né en France sur quatre, « alors même que ce public ne représente que 2 à 3 % de la population générale », rappelle la Fondation pour le logement des personnes défavorisées.

Dans une très grande partie des cas, celles et ceux que l'on nommait auparavant les « pupilles de la nation » sont en réalité laissés seuls, avec un soutien très faible de la part de l'État.

- Nous voulons garantir aux enfants pris en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance un logement social, et des parcours d'insertion vers l'emploi.
- Le droit au logement opposable pour ces enfants, dès l'accès à la majorité, doit être une garantie d'État.

Droit au logement et à la vie autonome des personnes handicapées

Le logement est un besoin central pour tout être humain. Pour le PCF, ce sujet doit constituer un projet de société, visant à la fois les personnes handicapées et les personnes âgées en perte d'autonomie. Pour elles, comme pour toutes et tous, vivre dans un logement adapté à leurs besoins est fondamental à leur autonomie et à leur participation à la vie de la société.

Il ne s'agit pas de reconduire la politique de quotas en vigueur depuis cinquante ans et la loi de 1975, mais bien de rendre accessible le maximum de logements. Qui accepterait en effet de ne pouvoir rendre visite à ses amis, à sa famille, à ses voisins ? Des solutions existent.

Comme le démontre le rapport 2025 de la Fondation pour le logement des personnes défavorisées dans son cahier consacré pour la première fois en trente ans aux personnes handicapées, l'accès au logement est un « parcours des combattants » pour les près de 8 millions de personnes handicapées de notre pays.

Faute de logement adapté à leurs besoins, les personnes handicapées se voient forcées de rester dans leur famille – la décohabitation est parfois impossible pour les jeunes – ou d'être orientées dans un établissement médico-social.

Selon l'enquête nationale logement de 2013, près de 5,5 millions de ménages comportent une personne handicapée ou en perte d'autonomie. Parmi eux, 6,4 %, soit 350 000 ménages, sont confrontés au mal-logement (privation de confort, surpeuplement accentué), contre 4 % de la population générale. 8 % de ces ménages vivent dans la précarité énergétique, contre 5 % de la population générale.

L'accès au logement est rendu d'autant plus difficile du fait de la privation d'emploi que subissent de très nombreuses personnes handicapées, des refus de louer ou d'aménager et discriminations des bailleurs et des assureurs, ainsi que des surcoûts liés au handicap. Seules 9 % sont propriétaires accédantes, contre 23 % de la population, 19 % ont accès à la location contre 24 %.

24 % (1,3 millions de ménages) doivent assumer un effort financier excessif pour se loger (égal ou supérieur à 40 % de leurs ressources), ont des impayés de loyer ou vivent dans une copropriété en difficulté. Ce n'est guère surprenant lorsque l'on sait que 26 % des personnes handicapées vivent sous le seuil de pauvreté (Drees 2021) et 8,5 % déclarent des discriminations multiples (contre 4,2 % de la population générale) – ce taux est même de 15,4 % chez les 18-44 ans (6 % en population générale de cette tranche d'âge).

Nous renvoyons ici ces discriminations au concept de validisme, que nous avons inscrit dans notre base commune en 2023 : être une personne handicapée dans une société inaccessible et non-inclusive, pensée par et pour les personnes valides, rend la vie plus compliquée.

L'offre de logements accessibles au sens de la réglementation en vigueur (à ne pas confondre avec un logement adapté aux besoins individuels de la personne logée) est marginale, aussi bien dans le parc privé que dans le parc social et a été restreinte dans le neuf par les reculs législatifs de la dernière décennie : ordonnance de 2014, loi ELAN de 2018, détricotage de la loi de 2005. Les logements neufs ne sont en réalité plus que 9 % à être accessibles : la loi ELAN a en effet fait passer l'obligation d'accessibilité de 100 % des logements neufs en RDC ou desservis par un ascenseur à 20 %. Or, ces logements ne représentaient que 45 % des constructions...

Et cette faible obligation est bien souvent contournée : construction à R+4, puis à R+3 pour ne pas installer d'ascenseurs. L'IGEDD a rendu un rapport d'évaluation de la loi ELAN qui démontre que les coûts de la construction n'ont pas baissé mais que la situation des personnes handicapées vis-à-vis du logement s'est dégradée.

La problématique des ascenseurs en panne a bien sûr un impact majeur sur les personnes handicapées à mobilité réduite, notamment dans le parc social, où 34 % des locataires déclaraient des pannes fréquentes en 2024. La proposition de loi Brun ne résout qu'en partie ce problème et n'impose pas d'obligations suffisantes.

En outre, l'information sur l'accessibilité des logements est rarement indiquée ou fiable dans les annonces. De la même façon, l'immense majorité des bailleurs sociaux méconnaissent et ne respectent pas leur obligation de recensement de ces logements accessibles, pourtant inscrite dans le Code Général des Collectivités Territoriales (article L.2143-3) et qui doit passer par les commissions communales et intercommunales d'accessibilité.

Lorsqu'elles ont accès au logement, les personnes handicapées ou en perte d'autonomie sont plus souvent dans l'impossibilité de sortir de chez elles ou sont en difficulté pour le faire, du fait de son inadaptation (675 000 personnes sont ainsi assignées à résidence, dont 500 000 ont plus de 64 ans). Cette inadaptation est bien évidemment un obstacle supplémentaire à l'intervention des aidants familiaux et professionnels, ce qui entrave la vie autonome à domicile et peut les conduire à une institutionnalisation non souhaitée et non souhaitable. Construire pour toutes et tous permettra une participation sociale réelle des personnes handicapées, avec un accompagnement de qualité à hauteur des besoins et respectueux des conditions de travail des personnels de l'aide à domicile.

En matière de logement existant, ce sont les personnes présentant une mobilité réduite pour lesquelles les adaptations de l'existant sont les coûteuses – pour les personnes déficientes visuelles, auditives ou psychiques, les aménagements sont mineurs et pourtant rarement mis en place (sécurisation et bonne isolation sonore du logement, dispositifs sonores et lumineux) !

Les aides à l'adaptation sont largement insuffisantes, notamment pour les ménages les plus modestes (PCH aménagement du logement qui n'a pas augmenté depuis 2006, Ma prime adapt plafonnée à 22 000 euros).

Pour répondre à l'enjeu climatique, les rénovations thermiques doivent s'accompagner de mises en accessibilité des immeubles lorsque cela est possible. Par ailleurs, la loi de 2005 impose une mise en accessibilité dès lors qu'une réhabilitation importante dépasse 80 % de la valeur d'un bien. D'autres pays et villes travaillent désormais sur la résilience climatique des populations les plus vulnérables, parmi lesquelles les personnes âgées et handicapées, souvent premières victimes des épisodes de dérèglement climatique (exemple emblématique de l'ouragan Katrina).

Propositions :

- Abrogation de l'ordonnance de 2014 et de ses textes d'application ;
- Abrogation de l'article 64 de la loi ELAN ;
- 100 % de logements accessibles dans le neuf à tous les niveaux et incitation aux réhabilitations lourdes dans l'existant (en même temps que la rénovation thermique) ;
- Inciter à des aménagements de qualité d'usage : motorisation de portes d'immeubles, par exemple ;
- Contrôles indépendants et publics des constructions neuves et sanctions dissuasives ; vigilance des maires lors des avis à donner à la Commission consultative d'accessibilité et de sécurité ;
- Formation initiale et continue des architectes et autres professionnels de la construction ;
- Revalorisation de la PCH aménagement du logement et Ma prime adapt ;
- Remplacer l'AAH par un revenu digne au niveau du SMIC revalorisé et sécurité de l'emploi et de la formation pour les travailleurs handicapés ;
- Ascenseurs : obligation de maintenance préventive, obligation d'intervention dans l'heure si une personne à mobilité réduite est entravée dans ses déplacements (droit à la mobilité verticale), sanctions réelles, obligation d'astreintes renforcées, et de conserver un stock de pièces (pendant les JO et JOP de Paris 2024, la RATP et SNCF avaient acheté, deux ans à l'avance, les pièces, afin de pouvoir réagir rapidement aux pannes d'ascenseurs et d'escalators du réseau) ;
- Renforcement de l'obligation de recensement de logements accessibles dans le parc social ;
- Obligation d'informer dans le parc privé ;
- Réservation de logements accessibles dans le parc social afin de rétablir une égalité de traitement et lutter contre des délais encore rallongés pour les demandeurs handicapés ;
- Renforcer l'application du critère « handicap » du DALO.

Le logement des saisonniers

Les logements des travailleurs saisonniers avec la crise du logement posent plusieurs défis en raison de la pénurie de logement, du coût élevé des loyers, de la qualité et confort des logements ou du manque de contrôle afin de garantir les réglementations en vigueur.

Le PCF propose un plan de construction de logements saisonniers avec un seuil d'exigence renforcé grâce à des partenariats avec les collectivités locales et des associations et avec un engagement des employeurs.

Femmes victimes de violences

Le constat est lui aussi alarmant : une femme meurt tous les trois jours des violences commises par son conjoint ou ex-conjoint. Des dizaines de milliers de femmes sont actuellement en danger, dans des situations d'emprise.

Toutes les élues et tous les élus locaux en charge du logement vous le diront, le nombre de demandes de logement et de mutation de logement pour fuir le conjoint violent a explosé. La parole s'est libérée sur les violences envers les femmes, et c'est une avancée majeure.

L'augmentation des demandes liées aux violences ne veut pas dire que ces violences ont augmenté, mais que ces femmes étaient auparavant bloquées dans le silence et l'ignorance de la part des institutions. Dans le même temps, notre société ne s'est pas adaptée à cette prise de conscience, notamment en matière de logement.

Elles ont besoin de solutions à très court, moyen et long terme pour pouvoir être protégées.

Nous proposons :

- L'obligation pour les bailleurs d'être dans le dispositif un « toit pour elle », et qu'une partie des logements sociaux libérés soient mis à disposition de femmes prises en charge par les associations spécialisées ;
- La construction de 20 000 places d'hébergement supplémentaires en foyers spécialisés dans l'accueil de femmes victimes de violences ;
- La priorisation dans les demandes de logement des femmes victimes de violences et des enfants co-victimes ;
- L'éviction systématique du bail du conjoint violent lorsque le jugement a été prononcé ;
- La sensibilisation de l'ensemble des personnels des bailleurs à cette question, et l'obligation d'avoir dans les espaces recevant du public de la documentation apparente sur les contacts d'urgence en cas de violences conjugales.

Le livret thématique logement est un travail collectif de la Commission Nationale Logement du PCF.

Il a été coordonné par Sylvie Vinceneux et le rédacteur principal, Samir Amziane.

ANNEXE

Les parlementaires communistes, à l'Assemblée et au Sénat, respectivement au groupe GDR et CRCE-K, participent à défendre des propositions communistes dans les textes et les amendements qu'ils portent en séance.

A titre d'exemple, ils ont notamment déposé :

- La proposition de loi visant à mettre fin à la vacance des logements en zone tendue, pour taxer davantage les propriétaires de logements vacants et ainsi les inciter à remettre leurs logements en location ou à les céder.
- La proposition de loi visant à instaurer diverses mesures d'urgence sociale et fiscale, qui prévoit à son article 8 un plan de financement pour le logement, ainsi que le gel des loyers et la compensation de la « réduction de loyer de solidarité » (RLS) pour les bailleurs sociaux
- La proposition de résolution visant à mettre fin au sans-abrisme des enfants
- La proposition de loi tendant à instituer une trêve olympique des expulsions locatives des occupants de bonne foi sans solution de relogement. L'objectif était d'empêcher les expulsions pour toute l'année 2024.
- La proposition de résolution tendant à la création d'une Commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières. Cette commission d'enquête a permis de mettre en lumière les dysfonctionnements des copropriétés, à l'origine de leur appauvrissement et finalement de leur dégradation, créant ainsi un cercle vicieux auquel l'État ne répond pas.
- La proposition de loi relative à l'évolution du droit de réquisition de biens immobiliers en zone tendue, afin de permettre aux maires de réquisitionner des bâtiments vides. Cette compétence du Préfet n'est que rarement exercée par le représentant de l'État.
- La proposition de loi visant à garantir l'accès au logement pour tous et la préservation du pouvoir d'achat des ménages. Ce texte reprend en grande partie les batailles portées chaque année par les parlementaires au projet de loi de finances. Il s'agit notamment de revaloriser les APL, de bloquer voire baisser le niveau des loyers, doubler le chèque énergie, augmenter les aides du fonds de solidarité logement (FSL), renforcer et pérenniser l'encadrement des loyers, plafonner les prix des transactions foncières et immobilières dans les zones denses, supprimer la RLS, augmenter le taux de logements sociaux à 30% en zones tendues, permettre un zéro reste à charge pour les bénéficiaires de Ma Prime Renov les plus pauvres, créer une garantie universelle des loyers, interdire les coupures d'énergie toute l'année, renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil...

- La proposition de loi visant à garantir l'efficacité des aides personnelles au logement, adoptée au Sénat en juin 2020. Elle proposait de supprimer le délai de carence pour le versement des APL, que le seuil de non-versement soit supprimé pour que tous les bénéficiaires touchent leur droit, maintenir les APL en cas d'impayés de loyers, systématiser et rendre effective la réindexation des APL
- La proposition de loi visant à encadrer l'activité des plateformes de locations pour de courtes durées
- La proposition de loi pour un droit au logement effectif et pour l'interdiction des expulsions sans relogement

Lorsque des communistes ont participé à des gouvernements, le logement était un enjeu bien défendu par nos ministres.

Le meilleur exemple réside dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Avant cette loi, les communes n'avaient aucune obligation en matière de politique de logement social. De ce fait, il existait de fortes disparités entre les territoires : certaines communes avaient peu ou pas de logements sociaux, notamment celles qui refusaient de faire du logement un droit pour toutes et tous.

Les villes n'ayant aucune obligation d'accueillir un quota minimum de logements sociaux, certains territoires s'en sont fortement dotés, quand d'autres réservaient la question du logement au marché, créant une concentration de richesses dans certaines villes à nuire à la mixité sociale.

Après la loi SRU, portée par le ministre communiste Jean-Claude Gayssot, un quota minimal de 20% de logements sociaux a été mis en place. Ce quota a été porté à 25% de logements sociaux en 2014 pour les communes de plus de 3 500 habitants situées en zone « tendue ».

Les communes doivent atteindre ce quota, sous peine de sanctions financières.

Cette loi a ainsi permis une répartition plus équilibrée des logements sociaux sur le territoire. Cela a eu une incidence positive en matière de droit au logement et dans une moindre mesure pour la mixité sociale, comme certaines villes préfèrent encore payer des amendes plutôt que de construire des logements sociaux. À la suite de cette loi, il faut souligner que la moitié des 1,8 million de logements sociaux construits en 20 ans l'ont été dans les communes déficitaires.



LOGEMENT



~ 50 ~

[illegible]



~ 52 ~