

COMMISSION LOGEMENT



SOMMAIRE

-Édito	p1
-Limiter le droit à la propriété	p2
-BRS, une accession abordable	p4
-Mobilisés contre les expulsions	p4
-Entretien : Jacques Baudrier	p5
-Logement Locatif Intermédiaire	p6
-Appel des communistes	p7
-Défendre les HLM	p8
-Élections Européennes	p9
-Organigramme	p10

EDITO

LOGEMENT : UN CHANTIER SOCIAL EN URGENCE ABSOLUE

Le logement cristallise tous les aspects de la crise globale du système. En effet il concentre les différentes crises : crise financière, énergétique, écologique, sociale, économique et sociétale. Cet aspect global et diversifié implique de la part des communistes un travail transversal pour mettre en lumière tous ces aspects, mais surtout donner de la cohérence à nos propositions et solutions pour les confronter dans le débat nécessaire avec l'ensemble des acteurs du logement et les organisations de locataires, syndicales et d'aide au logement. Depuis le 39^e Congrès, la Commission Nationale Logement s'est renforcée de militants du logement social, de représentants de bailleurs sociaux, d'associations de défense des locataires, d'élus locaux,

avec un ancrage dans un grand nombre de fédérations. Nous avons pensé cette « Newsletter du Logement » comme une lettre d'information, destinée à l'ensemble des communistes, à vocation de nourrir le débat d'idées, à interpeller, à être force de propositions, dans nos fédérations, nos sections. A relayer le travail de nos parlementaires communistes mais également celui de nos nombreux élus de terrain. Le logement doit être déclaré grande cause nationale. Le logement social, à la française, universaliste est aujourd'hui l'objet d'attaques véhémentes des libéraux et de l'extrême droite. Le PCF, dans le cadre de ses propositions d'un grand service public de l'habitat, doit mener une grande campagne nationale jusqu'aux municipales de 2026 et faire des propositions répondant aux enjeux futurs.

Sylvie Vinceneux

Animatrice de la commission logement du PCF

LIMITER LE DROIT À LA PROPRIÉTÉ POUR GARANTIR LE DROIT AU LOGEMENT ?

Julien Sueres*

LA PROPRIÉTÉ: UN DROIT SACRALISÉ ?

Voici un titre très provocateur, à rebours du discours médiatique ambiant qui dépeint en permanence la « menace » sur le droit à la propriété. Il n'y a qu'à regarder le nombre de reportages sur les propriétaires victimes de squatteurs...

Cela a d'ailleurs débouché récemment sur le vote d'une loi à l'assemblée, la loi Kasbarian, dite loi « anti-squat », qui défend le droit à la propriété contre certains locataires. Rappelons tout de même que la France est un pays qui a sacralisé le droit à la propriété dans sa constitution. Au vu de la crise du logement que nous traversons, c'est une sacralisation qui mériterait d'être, au moins partiellement, remise en question.

ETAT DES LIEUX

»»» DROIT À LA PROPRIÉTÉ

Il est important tout d'abord de dresser un état des lieux, notamment sur la considération en France du droit à la propriété, de se demander ce qu'il en est du droit au logement, et surtout, que produit cette hiérarchisation entre les deux ?

La propriété privée est un droit constitutionnel. Cela a été un choix politique ancien de donner une certaine prééminence à la propriété privée dans le code civil. C'est pour cela que devant un tribunal le squat peut être condamné, car il va à l'encontre de la loi qui défend le droit à la propriété.

*Article réalisé à partir de la présentation de Ian Brossat lors des universités d'été 2023:
<https://www.youtube.com/watch?v=E3efnYsLYVk>

»»» DROIT AU LOGEMENT

Le droit au logement est en réalité beaucoup plus faible juridiquement. Techniquement, il n'a été mentionné précisément dans la loi qu'en 1990 avec la loi Besson, qui le présente comme un objectif.

Il y a donc d'emblée une hiérarchisation juridique qui place le droit à la propriété, vu comme un principe à valeur constitutionnelle, au-dessus du droit au logement, vu lui comme un objectif à valeur constitutionnelle. C'est une différence majeure.

LES CONSÉQUENCES DE CETTE HIÉRARCHISATION

De cette hiérarchisation découle d'ailleurs un certain nombre de problématiques qui concernent une grande partie de la population. Plus de 14 millions d'habitants en France ont des difficultés liées au logement selon la Fondation Abbé Pierre. Cela inclut les non-logés, les mal-logés, les mal-isolés, ceux qui paient des loyers trop chers ou encore ceux qui ont des crédits trop chers. Avec la crise actuelle de l'inflation et du pouvoir d'achat que nous connaissons, on voit bien que la question du loyer est au cœur des difficultés.

L'autre réalité de cette hiérarchisation est l'extrême concentration qui existe dans le parc de logements. 24% des ménages français détiennent à eux seuls 68% des logements habités en France. 3.5% de ces ménages en détiennent plus de 50%. Force est de constater que notre système a permis à quelques gros propriétaires de détenir du logement, en très grande quantité.

DEUX DROITS QUI S'ENTRECHOQUENT, LE DROIT À LA PROPRIÉTÉ ET LE DROIT AU LOGEMENT

Quelles sont donc les formes qui permettent aujourd'hui de limiter le droit de propriété dans notre droit ?

On entend parfois l'adage « **je suis propriétaire, je fais ce que je veux de mon logement** ». Pas tout à fait, et heureusement !

VOLET FISCAL

Il existe plusieurs dispositions pour limiter le droit à la propriété. Tout d'abord sur le volet fiscal, avec notamment les taxes sur les logements vacants, ou encore les taxes sur les résidences secondaires. Ces dispositifs ont avant tout pour vocation à forcer les propriétaires à louer dans les zones tendues.

Les communistes portent d'ailleurs l'idée qu'il faudrait taxer beaucoup plus les propriétaires qui refusent de louer leurs logements vides.

DISPOSITIF D'ENCADREMENT DES LOYERS

Le dispositif d'encadrement des loyers, proposé en 2012 par Cécile Dufflot, puis abandonné en 2014 par Manuel Valls a finalement été réintroduit en 2017 par la loi ELAN, à titre expérimental et sur demande de la collectivité. Ainsi, Paris l'applique depuis 2019. Le problème qui reste posé est celui des sanctions. Il ne nous viendrait pas à l'idée d'imposer une limitation de vitesse sur une route sans mettre un radar. C'est pourtant, en substance, ce qui a été fait sur les loyers. Il y a aujourd'hui un besoin urgent de légiférer pour en finir avec l'impunité des propriétaires. Les communistes portent d'ailleurs l'idée d'un dispositif plus efficace et coercitif en ce sens.

LE PRIX DU FONCIER

Ensuite, il y a la question du prix du foncier sur laquelle il reste une énorme bataille politique à mener. Lors des concertations pour le CNR Logement, les partenaires avaient d'ailleurs unanimement identifié ce besoin d'une régulation plus forte des prix du foncier. Une proposition évidemment abandonnée par le Président Macron. Pour produire du logement moins cher, il serait pourtant bienvenu de prendre le mal à la racine en baissant le prix des terrains. Une atteinte nécessaire au droit à la propriété pour produire du logement abordable à laquelle le Président s'est opposé.

L'APPROPRIATION PUBLIQUE

Enfin, il reste le sujet de l'appropriation publique. Il existe en effet des outils juridiques pour permettre à des collectivités de préempter des bâtiments afin de soutenir des projets d'intérêts généraux. Dans les faits, pour qu'il y ait une préemption, il faut d'abord que le bâtiment fasse l'objet d'une vente. Là encore, le droit à la propriété est très bien défendu puisque les collectivités peuvent préempter mais sont souvent forcées de racheter au prix du marché. La ville de Paris dépense ainsi plus de 300 millions d'euros par an pour racheter des bâtiments et en faire du logement public. Une réflexion politique serait évidemment à mener afin de considérer le droit des collectivités à acheter des bâtiments en dessous des prix du marché. De même qu'avec le droit à l'expropriation qui théoriquement permet d'acheter de force même si le bâtiment n'est pas à vendre et pourrait permettre de régler une partie du problème des bâtiments vides.

Il existe aussi le droit de réquisition. Celui-ci s'applique sur décision du préfet pour répondre à des situations d'urgence et n'est que très rarement appliqué puisqu'en général les préfets ne réquisitionnent de bâtiments privés que si le propriétaire est d'accord. Là aussi, il y a un vrai sujet de bataille quant à la réquisition des bâtiments vides, surtout quand on connaît le nombre de sans-abris.

»»» COMMENT PROMOUVOIR D'AUTRES FORMES DE PROPRIÉTÉ QUE LE PRIVÉ ?

La première réponse évidemment, est de promouvoir la propriété publique, c'est-à-dire le logement social. Il existe aujourd'hui en France un peu plus de 5.3 millions de logements sociaux, soit 16% des résidences principales, ce qui correspond à environ 13 millions de français. La loi SRU vise justement à renforcer le logement social en France. Elle impose aux villes de plus de 3500 habitants un minimum de 20% ou 25% de logements sociaux sur leurs territoires. Cela permet à la fois de développer l'habitat public mais aussi la mixité sociale, en ne réservant pas les HLM qu'aux catégories les plus précaires. Cette loi fait face cependant au désengagement croissant de l'État qui oriente de plus en plus ses aides pour la construction de logements réservés à ces catégories de locataires. La loi Boutin a d'ailleurs eu cet effet de s'attaquer au caractère généraliste, accessible à tous, du logement social. **Les communistes au contraire, portent une conception large du logement public.** Les politiques mises en œuvre par l'État au contraire ont tendance à restreindre l'accès aux plus pauvres et à créer des ghettos.

L'autre dispositif qui existe actuellement, c'est le bail réel solidaire. Il porte l'idée de découper l'achat en permettant à la collectivité de garder le foncier et de ne vendre que le bâti ce qui permet la vente de logement à moindre coût et de renouer avec l'accession à la propriété de certaines classes sociales. Le dispositif est assorti de mesures anti-spéculative qui interdisent la revente de ces logements au prix du marché. (Voir l'article p4)

POUR RÉSUMER

Nous pouvons dire qu'en France, la crise actuelle du logement résulte en partie de cette prééminence du droit à la propriété privé sur le droit au logement. C'est d'ailleurs de cette hiérarchisation que sont issues la plupart des problématiques auxquelles nous devons faire face au quotidien dans nos territoires.

PLUSIEURS POINTS SUR LESQUELS IL EST URGENT DE MOBILISER LA POPULATION :

- Se battre pour faire du droit au logement un principe constitutionnel et pas juste un objectif louable à atteindre.
- Enrayer la sur-concentration en régulant le nombre de propriétés autorisées
- Taxer plus fortement les bâtiments vides afin de forcer les propriétaires à louer
- Créer un dispositif efficace pour sanctionner les propriétaires qui ne respectent pas l'encadrement des loyers
- Imposer une régulation du prix du foncier afin de pouvoir construire du logement abordable
- Considérer le droit des collectivités à acheter des bâtiments en dessous des prix du marché, et renforcer le droit à l'expropriation de celles-ci
- Exiger l'application de la loi en matière de réquisition pour loger les gens à la rue
- Exiger de l'État un engagement financier massif en faveur la construction du logement social et des sanctions plus fortes envers les collectivités qui ne respectent pas la Loi SRU

BRS UNE ACCESSION ABORDABLE

Claude Huet (Sources: FD des coopératives HLM)

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif d'accession sociale à la propriété créé en 2017 qui permet de baisser le coût d'acquisition et de garantir dans le temps la vocation des logements. Il permet à des ménages de classes moyennes de devenir propriétaire de leur résidence principale.

Le BRS permet à un organisme de foncier solidaire (OFS) de procéder à une dissociation économique du foncier et du bâti pour faire baisser les prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif. L'OFS, organisme sans but lucratif, assure l'acquisition de terrains, bâtis ou non bâtis qu'il finance et porte.

C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est rechargeable à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de sa valeur, même à l'approche du terme du bail.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accession sociale dans la durée.

Les ménages n'achètent en VEFA à une coopérative HLM que la partie du logement hors foncier, ce qui représente entre 20 à 40% d'économie en fonction du secteur. Ils bénéficient d'un prix de vente encadré, de la TVA au taux réduit et du financement par le Prêt à Taux Zéro dans le neuf. Si la collectivité le décide, ils peuvent également bénéficier d'un abattement de taxe foncière de 30 à 100%.

Dans le BRS le ménage paye une redevance mensuelle à l'OFS en échange de l'occupation du terrain qui couvre le remboursement des emprunts et des frais généraux. L'accédant possède des droits réels issus du bail. Ces droits sont proches d'une pleine propriété avec des spécificités :

- Ces droits prennent fin à l'issue du bail (jusqu'à 99 ans) sauf si le ménage revend le logement.
- Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale
- En cas de revente ou d'héritage, le nouveau ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif et le prix de vente ne peut pas dépasser le prix d'achat initial indexé de l'évolution entre l'achat et la vente, d'un indice (par exemple l'ICC ou l'IRL).

Si c'est une coopérative HLM qui a réalisé l'opération, le ménage bénéficie de la sécurisation HLM. Pendant 15 ans en cas d'accident de la vie, il a la garantie d'être relogé dans le parc social sous certaines conditions.

Le BRS est particulièrement adapté aux territoires où le marché de l'immobilier est tendu à cause du prix du foncier ou dans les secteurs touristiques où la pression des résidences secondaires évince les habitants.

Le rôle des collectivités est primordial pour le développement de cet outil.

MOBILISER CONTRE LES EXPULSIONS !

Julien Sueres, Mama Sajid et Jean Luc Duriez

Dans un contexte de pauvreté accrue et d'un manque sans précédent de logement, la fin de la trêve hivernale,

durant laquelle les expulsions sont interdites, suscite de grandes inquiétudes. Les associations redoutent la multiplication des mises à la rue, facilitées par le discours hostile aux personnes en difficulté véhiculé par le gouvernement. Comme chaque année, les associations représentantes des locataires lancent un appel national contre les expulsions et appellent leurs fédérations et amicales à la mobilisation.

Cent quarante mille personnes sont menacées d'expulsion selon les chiffres même du ministère. C'est plus que les 38 000 expulsées avec le concours de la force publique en 2022. Même si la tendance à la hausse est ancienne (+52% en 10 ans), le phénomène s'accroît encore en raison de l'aggravation du contexte économique et social sous le coup de l'inflation, le manque croissant de logement et aussi les débuts de l'application de la Loi Kasbarian. La Loi du 27 juillet 2023 dite « Kasbarian », raccourcit les délais des actes des procédures d'expulsion, donc les possibilités de trouver un arrangement entre locataires et propriétaires, ou même pour les ménages d'obtenir un échéancier. Cette loi permet au juge de supprimer le délai de deux mois entre le commandement à quitter les lieux et l'expulsion, s'il considère qu'un ménage est de mauvaise foi, ce qui est un critère assez flou et laisse libre cours à l'arbitraire. Par ailleurs, les ménages qui restent dans leur logement en fin de procédure encourrent désormais jusqu'à 7500 euros d'amende, ce qui va en contraignant à partir sans attendre l'intervention de la police. Avec ce système, même des personnes ayant trouvé un moyen de régler leur dette, pourraient être confrontées à une amende importante. Avec cette loi, on enfonce les personnes les plus en précarité. Dans un contexte où de plus en plus d'expulsions ont lieu sans qu'aucune solution alternative ne soit proposée au ménage concerné, certaines catégories de ménages, comme les familles avec de jeunes enfants, les personnes en situation de handicap ou vulnérables sont d'autant plus à risque. Les locataires qui pensent être en difficulté peuvent se tourner vers les associations ou leurs élus locaux. Dans de nombreux quartiers des permanences d'accueil sont ouvertes par les associations. En cas de risque d'expulsion, n'attendez jamais le dernier moment, contactez-les !

ENTRETIEN

L'Humanité du 27 mars 2024

Constatant la lenteur à laquelle avance le chantier de la rénovation thermique des bâtiments, l'adjoint (PCF) à la Mairie de Paris en charge du logement et de la transition écologique du bâti, Jacques Baudrier, propose une série de réformes structurelles pour permettre un réel décollage.

JACQUES BAUDRIER : « POUR RÉNOVER LES LOGEMENTS, IL FAUT UN FINANCEMENT PÉRENNE ET DE LONG TERME »

Jusqu'à présent, le budget de MaPrimeRénov', l'aide de l'État à destination des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique au sein de leur logement, a essentiellement contribué au financement de monogestes. Les rénovations globales ne tournent qu'autour de 60 000 à 70 000 par an, très loin derrière ce qui serait nécessaire. Un résultat qui s'explique à la fois par la complexité des procédures et par le manque de moyens alloués par l'État.

Quels sont, selon vous, les freins à la rénovation énergétique ?

Rénover les bâtiments est un chantier complexe, cher et de long terme. Pour le lancer, la confiance des acteurs est impérative. Mais comment l'avoir, quand le montant des aides ou le niveau d'accompagnement change en fonction d'arbitrages qui évoluent à chaque nouveau projet de loi de finances ? C'est le problème numéro un. Cette absence de visibilité sur le long terme pèse sur les acteurs, à commencer par les particuliers, encore plus que l'insuffisance de moyens. Comment convaincre les gens de se lancer, si les règles changent de façon erratique ? Ce qu'il faudrait, c'est de la visibilité à long terme. Pour cela, l'État doit investir en offrant une garantie qui permette d'emprunter à long terme. Il faut reproduire le système utilisé pour construire le Grand Paris Express, c'est-à-dire la création d'une entité dédiée, qui pourrait être l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Cet organisme bénéficierait de recettes régulières garanties, grâce à des entrées fiscales fléchées, et pourrait ainsi faire des emprunts à long terme. Cela permettrait d'investir assez pour avoir terminé la rénovation d'ici à 2050, tout en remboursant sur cinquante à soixante-dix ans. C'est le changement de modèle que nous devons adopter pour que la rénovation thermique des bâtiments bénéficie d'un investissement programmé et ne soit pas soumise à des changements d'arbitrage. C'est la seule manière de rétablir la confiance nécessaire.

N'existe-t-il pas un problème d'organisation concernant l'accompagnement des ménages ?

C'est un problème encore plus important que le manque d'argent. **Aujourd'hui, l'Anah distribue des aides mais, ce qu'il faudrait, c'est un grand service public de la rénovation énergétique, sur le modèle de ce qui a été fait après 1945.** On le voit bien à Paris, où l'on est en train de rénover le parc social à un très bon rythme et d'accélérer très fort dans le parc privé.

Ce succès est dû au fait que la Ville de Paris se positionne en gestionnaire d'un vrai service public. Nous offrons à toutes les copropriétés un service d'accompagnement équivalant à Mon Accompagnateur Rénov', mais gratuit et universel. Cet accompagnement dure pendant tout le processus de rénovation, ce qui permet de garantir la pertinence des choix et la qualité des travaux. C'est très différent de ce qui existe ailleurs, où les gens doivent trouver un accompagnateur dans le secteur privé. Ils sont lâchés dans la nature, face à un maquis de sociétés dont la qualité n'est pas garantie. Et c'est cher. Face à la complexité des démarches nécessaires pour une rénovation globale, l'accompagnement est devenu obligatoire, mais son coût varie entre 3 000 et 5 000 euros. Même avec une subvention, qui est au maximum de 2 000 euros, le reste à charge, rien que pour cette partie accompagnement, est trop important. C'est décourageant. Si ce service n'est pas gratuit, ça ne fonctionnera pas.

Mais l'accompagnement et le manque de stabilité ne sont pas les seuls obstacles...

Non, bien sûr. Le troisième sujet, c'est celui des moyens qui sont dédiés à la rénovation. Il y a quelque 30 millions de logements à rénover d'ici à 2050, soit environ 1 million par an. Au coût de 15 000 à 20 000 euros par logement, cela représente 20 milliards d'euros par an. Il faut donc que l'État garantisse des recettes dédiées d'environ 10 milliards, sur la base desquelles se feront les emprunts. Il faut un modèle d'investissement pérenne de long terme. C'est capital, parce que la rénovation thermique a un réel impact sur la vie des gens. L'étude que nous avons pu réaliser sur les logements sociaux à Paris, la seule du genre, montre que cela fonctionne en termes d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique. D'autant que la rénovation est aussi nécessaire contre les canicules. Dans une ville comme Paris, une bonne rénovation du logement permet de faire baisser la température intérieure de 10 à 15 degrés pendant les canicules. Cela signifie que des vies sont sauvées. Sans cela, la perspective, à l'échelle de la France, c'est jusqu'à 10 000 morts par an, comme en 2003. Rénover des logements, c'est indispensable pour l'énergie, le climat, le pouvoir d'achat des ménages, mais aussi pour la santé publique.

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE NE DOIT PAS REMPLACER LE LOGEMENT SOCIAL

Denis öztorun

Jeudi 11 avril, le ministre délégué au logement, M. Guillaume KASBARIAN a annoncé une proposition de loi intégrant le logement locatif intermédiaire (LLI) aux quotas de logements sociaux imposés par la loi SRU. Cette loi, conçue pour l'accès au logement et la mixité sociale, dispose que les communes doivent compter au moins 25% de logements sociaux. L'annonce de M. KASBARIAN est très inquiétante pour le logement, qui vit une crise inédite : la Fondation l'Abbé-Pierre affirme en 2024 que « la bombe sociale du logement a explosé ». À Bonneuil, 1600 demandes de logement restent insatisfaites, et 100 000 dans le Val-de-Marne. Le gouvernement explique que cette réforme permettra aux communes carencées en logement social de rattraper leur retard et favorisera le logement des classes moyennes. Pourtant, le LLI concerne très peu de Français. Seuls 3 à 6,1% des habitants de la Métropole du Grand Paris y sont éligibles d'après l'Institut Paris région, contre plus de 70% des Français éligibles au logement social. Le LLI n'est pas une solution de logement pour les couches moyennes. Répondre à la crise exige la construction de logements véritablement sociaux. **C'est pourquoi il faut prioriser la construction, notamment en rétablissant les aides à la pierre et en imposant le respect de la loi SRU.** C'est une exigence pour la dignité des Français et pour la cohésion sociale. Plus de la moitié des communes concernées étaient sous le seuil de 25% en 2023. Certaines assument ne pas construire de logement social pour empêcher la mixité sociale et la baisse des valeurs foncières, objet de spéculation par excellence. À rebours des besoins réels des demandeurs de logement, la proposition de M. KASBARIAN ferait rentrer artificiellement les communes carencées dans les quotas prévus par la loi SRU et permettrait le financement massif de projets portés par des promoteurs privés. Les besoins sont ailleurs. C'est pourquoi, dans la continuité du combat de Bonneuil-sur-Marne pour un logement de qualité pour tous, je porterai au débat public notre opposition à l'inclusion du LLI dans les quotas de la loi SRU et nos propositions pour résoudre la crise du logement.

APPEL DES COMMUNISTES AUX ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL, AUX LOCATAIRES ET AUX FORCES DE PROGRÈS DE TOUTE LA FRANCE

Communiqué du Conseil national du PCF
du 14 février 2024

Soixante-dix ans après l'appel de l'abbé Pierre, la crise du logement est à son niveau le plus grave. La situation affecte des millions d'habitantes et d'habitants de notre pays. Tous s'accordent à la dénoncer. Mais cela ne suffit pas : il faut agir concrètement et permettre à chacune et à chacun de se loger dignement.

En France, 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social. En Île-de-France, ils sont 800 000 : un chiffre qui a doublé en 10 ans.

C'est le moment choisi par Gabriel Attal pour attaquer à nouveau le logement social pour faire entrer le logement locatif intermédiaire (accessible à moins de 5 % des demandeurs) dans les quotas de logements sociaux imposés aux communes.

C'est un cadeau énorme aux promoteurs privés qui construisent et veulent faire financer ces logements, qu'ils ne parviennent plus à vendre du fait de la crise économique. Pour le justifier, le logement social est sous le feu nourri de la droite, de l'extrême droite et de leurs serviteurs médiatiques.

Cette nouvelle attaque contre le logement social s'inscrit dans une stratégie politique de destruction de cette création de 1928 avec pour objectif de lutter contre les inégalités.

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 transformant le logement social en logement pour très pauvres. Alors que 70 % de la population est éligible au logement social, la pénurie amène les préfetures à loger uniquement les personnes en situation de très grande difficulté. Cela fragilise la vie sociale de nos quartiers, qui se ghettoïsent.

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 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.

Ce qu'il faut, c'est un investissement national et planifié pour répondre aux besoins en matière de logement social.

Nous devons construire 250 000 logements par an et en rénover 700 000 de plus, rétablir l'aide à la pierre et aller vers un grand service public du logement social, doté de tous les moyens financiers et de maîtrise foncière nécessaires.

Nous refusons le détournement de l'argent du livret A vers les dépenses d'armement. C'est au système bancaire de prendre ses responsabilités pour contribuer au financement du logement social. La BCE doit agir pour faire baisser les taux de ces crédits.

Nous devons encadrer les loyers et les charges, pour qu'elles ne représentent pas plus de 20 % des revenus d'un ménage. Cela ne peut se faire qu'en allant également vers l'augmentation des salaires et des pensions, en rénovant les passoires thermiques et en maîtrisant le prix de l'énergie. Cela appelle à mettre fin au protocole Arenh et à sortir du marché de l'énergie.

Rapprocher les logements des lieux de travail et améliorer leur performance énergétique est aussi un besoin impérieux face à une autre crise majeure : le changement climatique.

Les communistes appellent tous les acteurs du logement social, tous les locataires, toutes celles et tous ceux qui aspirent au progrès social et écologique à se joindre à leur combat pour un logement digne pour toutes et tous.

Téléchargez le tract officiel
sur www.pcf.fr/materiels

ELECTIONS EUROPEENNES 2024

FACE À UNE CRISE SANS PRÉCÉDENT EXIGEONS LE DROIT À UN LOGEMENT DIGNE ET ABORDABLE POUR TOUTES ET TOUS !

À travers ses déclarations récentes, le Premier Ministre a révélé le projet du gouvernement d'abandonner la loi Copé-SRU (qui impose 25 % de logements sociaux, étendue en investissement nécessaire à la production de logement social) et sa rénovation, souvent toujours plus le marché au détriment des logements accessibles à la majorité de la population.

Pourtant le pays s'enfonce dans une crise du logement toujours plus dure pour les plus modestes.

❖ La France n'a jamais produit aussi peu de logements abordables (environ 85 000 logements sociaux agréés en 2023) soit le niveau le plus faible de ces 20 dernières années.

❖ Quand 2,6 millions de ménages sont demandeurs d'un logement public abordable, le gouvernement annonce l'intégration des logements intermédiaires dans la loi SRU qui sont inaccessibles et trop chers pour 90 % des ménages en attente.

❖ Quand le nombre de sans domicile fixe a doublé sur les 10 dernières années, le gouvernement renvoie un Ministre délégué au logement au service du marché, auteur d'une loi répressive à l'encontre des personnes mal-logées et qui accélère les expulsions locatives.

❖ Dans la même temps, ce gouvernement poursuit son désengagement en faveur du logement public avec la position de 1,3 milliard d'€ de charge annuelle sur les offices HLM et la quasi extinction des aides à la pierre. Au global, l'effort public de la nation en faveur du logement n'a jamais été aussi faible (0,6 % du PIB pour 2,2 % en 2019).

Les conséquences de ces politiques d'austérité qui favorisent la spéculation foncière et immobilière au détriment du droit au logement sont dramatiques : plus de 14 millions de non-conformités ont été constatées dans le logement. Cela inclut des mal-logis, les ménages sociaux à la précarité énergétique, ceux qui paient des loyers trop chers et encore ceux qui ont des crédits trop chers.

Aujourd'hui, face à une crise sans précédent, il est plus que temps de redonner au logement abordable et à l'habitat public toute la priorité politique qui doit être la nôtre.

RIENONS AVEC LES LOUQUEUX DU MARCHÉ ET PORTONS UNE GRANDE AMBITION EN FAVEUR DU DROIT AU LOGEMENT ABORDABLE POUR TOUTES ET TOUS !



- ### NOS PROPOSITIONS
- ❖ Faire entrer le droit au logement digne et abordable dans la Constitution.
 - ❖ Réinvestir en faveur du logement public : produire 250 000 logements sociaux par an (le double du rythme actuel) en incluant au moins 50 000 logements étudiants.
 - ❖ Stopper ou démanteler de la loi SRU pillar de notre République sociale, par une loi sociale communautaire en matière de 30% de logements sociaux dans chaque nouvelle zone, sans qu'il n'y ait pour les communes ne respectant pas les objectifs.
 - ❖ Remettre en location des logements vides en créant un droit de réquisition directe ou par le biais de mandats sociaux et en faisant cesser les opérations de location touristique par des mesures fiscales dérogatoires.
 - ❖ Engager un plan d'investissement national pour la rénovation énergétique et l'isolation des passoires thermiques avec un objectif de 500 000 logements rénovés par an.
 - ❖ Démander l'encadrement des loyers dans toutes les zones tendues.
 - ❖ Créer un comité publique à la propriété la police d'un programme national d'usage collectif à la propriété ouvert aux locataires du privé et aux résidents migrants.
 - ❖ Redonner du pouvoir d'achat aux locataires en rétablissant significativement le prix et en les rendant plus abordables.
 - ❖ Rétablir une maîtrise publique du foncier à travers le soutien de l'État, ou politiques de réquisition, l'acquisition par les organismes HLM des terrains publics avec une forte obligation d'habitation des ménages vides en zone tendue et le conventionnement en logement social le soutien de l'État, ou offices fonciers sociaux.

J'adhère

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : _____

Mail : _____ Tél : _____

INSTITUT COMMUNISTE FRANÇAIS - 2, place du Colonel Fabien - 75016 Paris
Tel : 01 48 48 11 11 Email : pcf@pcf.fr Web : www.pcf.fr

PORTRAIT

DÉFENDRE LES HLM JUSQU'À BRUXELLES

Julien Sueres



Eddie Jacquemart, 59 ans, actuel président de la Confédération Nationale du Logement et conseiller municipal à Lille, est candidat aux élections européennes en 41ème position sur la liste de la Gauche Unie portée par Léon Deffontaines. Militant attaché au logement social et à la défense des locataires. Il a publié sa biographie en 2022, intitulée « Fils de HLM ». Après avoir dressé les moments clés de son parcours de vie, il y décrypte notamment l'évolution des politiques impactant le logement social au cours des dernières décennies. Des politiques qu'il a toujours combattues. Eddie est un fils d'Hlm, il y entre en effet à l'âge de 9 ans et y trouve un lieu qui lui offre abri et sécurité. Il trouve très vite sa fibre militante et fait de la lutte contre les inégalités le fil conducteur de son engagement. Adhérent au PCF au milieu des années 90, il rejoint ensuite la CNL (Confédération Nationale du Logement) au sein de laquelle il lutte tout d'abord pour la défense des droits des locataires de sa résidence Hlm. Il devient ensuite président de la Fédération CNL du nord, puis grimpe les échelons jusqu'à en devenir président national en 2013. Son parcours lui a permis d'acquérir une véritable expertise sur les politiques du logement social des 30 dernières années et particulièrement celles du dernier quinquennat qui a particulièrement mis à mal le secteur Hlm. Membre du comité exécutif de l'union internationale des locataires, il participe régulièrement aux travaux de cette ONG mobilisée pour les locataires en Europe. « Les prochaines élections du Parlement européen offrent un choix crucial aux citoyens européens. Ils peuvent opter pour une Europe unie, ouverte et pacifique, caractérisée par le progrès pour tous et ancrée dans l'esprit de solidarité. »

« Partout en Europe, les locataires et les demandeurs de logement sont touchés par la crise du logement. Un tiers des citoyens européens, soit 150 millions de personnes, vivent dans des logements locatifs. Les loyers sont inabornables et les coûts de l'énergie dans les logements mal isolés ont grimpé en flèche », a défendu Eddie Jacquemart lors de la présentation de la liste. « De nombreuses personnes vivent dans une incertitude totale en raison de l'absence de droits des locataires, tandis que d'autres luttent pour accéder à un logement et avoir un toit sur la tête.

En soutenant la liste de la Gauche Unie avec Léon Deffontaines, c'est la garantie d'avoir des députés européens qui défendront les locataires et se battons pour un véritable droit au logement pour tous sur notre continent ».

DÉBAT DE LA CNL

La CNL a organisé le 22 mars dernier un grand débat sur le logement dans le cadre des élections européennes. Éluë à la ville de Paris et porte-parole du PCF, Barbara Gomes a défendu la liste menée par Léon Deffontaines face aux autres candidats. En s'appuyant sur le bilan très positif des actions menées en faveur du logement à Paris par les élus communistes, Barbara a défendu notamment plusieurs propositions portées par la liste « Gauche Unie ». Tout d'abord, l'engagement du PCF à se battre pour renforcer la place du droit au logement dans la constitution. A contre-pied des attaques du gouvernement sur la Loi SRU, elle a proposé de rendre inéligible les maires qui refusent de construire du logement social.

NOS VILLES NE SONT PAS À VENDRE !!!

Enfin, Barbara a rappelé l'engagement des élus communistes face aux plates-formes de location de courte durée comme AirBnb, insistant que nos centres-villes ne peuvent pas devenir des territoires réservés aux riches et aux touristes.

Scannez le QR code ci-dessous pour revoir le débat sur Youtube:



CAMPAGNE DES EUROPÉENNES : LES PROPOSITIONS DU PCF SUR LE LOGEMENT

Florent Gueguen

1-LES CHIFFRES DU MAL-LOGEMENT EN EUROPE :

Le loyer moyen a augmenté de 19 % et le prix des logements de 47 % dans l'UE ces dix dernières années. Si les prix des logements ont amorcé une légère décrue, la crise du logement, liée à des mouvements de spéculation et à un marché locatif dérégulé, touche donc toute l'Europe, avec pour conséquence un mouvement de gentrification dans les grandes métropoles européennes et des difficultés accrues pour un grand nombre de salariés et de ménages modestes à vivre dans un logement décent et abordable.

- »»» **895 000 PERSONNES SANS DOMICILE FIXE (DONT 330 000 EN FRANCE ET 262 000 EN ALLEMAGNE)**
- »»» **19,2 MILLIONS DE PERSONNES EN SITUATION DE PRIVATION SÉVÈRE LIÉE AU LOGEMENT (CHIFFRE EUROSTAT 2020)**
- »»» **·SELON L'OMS, L'INSALUBRITÉ DES LOGEMENTS EST RESPONSABLE DE 100 000 DÉCÈS CHAQUE ANNÉE EN EUROPE**
- »»» **·AUGMENTATION DES TAUX D'INTÉRÊT + 3 % QUI RENCHÉRIT LE COUT DU LOGEMENT (COUT DE CONSTRUCTION EN HAUSSE DE 20 % ENTRE 2020 ET 2022) ET FREINE LA PROGRAMMATION DU LOGEMENT NEUF**

Avec la guerre en Ukraine et la dérégulation des marchés de l'énergie, le prix de l'énergie a explosé en Europe et pèse fortement sur le pouvoir d'achat des salariés et des plus modestes qui vivent dans des logements à faible efficacité énergétique. Cela rend toujours plus urgent la mise en œuvre d'un plan massif de lutte contre les passoires thermiques, d'isolation et de décarbonation du logement.

L'Union Social pour l'Habitat (USH) estime les besoins d'investissement à 280- 300 milliards d'ici à 2050 pour le seul parc social et coopératif de l'UE.

Le développement des plateformes de location touristique touche toutes les grandes capitales européennes et participe à la dérégulation du marché du logement et la flambée des loyers.

2-NOS PROPOSITIONS :

Le logement est un bien essentiel qui ne doit pas être livré aux lois du marché. Nous demandons un grand plan d'investissement européen en faveur du logement public abordable.

- »»» **PLAN D'INVESTISSEMENT EUROPÉEN MASSIF EN FAVEUR DU LOGEMENT PUBLIC ABORDABLE (FINANCÉ PAR UN GRAND EMPRUNT EUROPÉEN, EMPRUNT À TAUX ZÉRO PROPOSÉ PAR LA BCE) ET DE SA RÉNOVATION. RECOURS À UN MIX D'ÉNERGIES DURABLES ET NUCLÉAIRE POUR CHAUFFER LES LOGEMENTS L'HIVER ET LES RAFRAICHIR L'ÉTÉ.**
- »»» **MISE EN PLACE À L'ÉCHELLE DE L'UE D'UN TARIF SOCIAL DE L'ÉNERGIE DANS LE LOGEMENT PUBLIC ET COOPÉRATIF**
- »»» **DIMINUER LA TVA DU LOGEMENT PUBLIC À 5,5% ET HARMONISATION À L'ÉCHELLE DE L'UE**
- »»» **RAPPORT ANNUEL PRÉSENTÉ DEVANT LE PARLEMENT SUR L'ÉTAT DU LOGEMENT DANS L'UE ET ÉVALUATION DES MESURES MISES EN ŒUVRE POUR RÉPONDRE À LA CRISE**
- »»» **RÉGULATION ET ENCADREMENT À L'ÉCHELLE DE L'UE DES PLATEFORMES DE LOCATION TOURISTIQUE QUI GONFLENT LES PRIX DE L'IMMOBILIER ET FAVORISE LA GENTRIFICATION DES CENTRES VILLE ET DES ZONES TOURISTIQUES : ENCADREMENT DE LA DURÉE DE LOCATION, OBLIGATION DE DÉCLARATION, ALOURDISSEMENT DE LA FISCALITÉ.**
- »»» **GÉNÉRALISER LES MÉCANISMES D'ENCADREMENT DES LOYERS DU PARC PRIVÉ DANS TOUTES LES CAPITALES EUROPÉENNES SUBISSANT UNE FLAMBÉE DES LOYERS**

RESPONSABLE COMMISSION NATIONALE LOGEMENT

VINCENEUX Sylvie (83)

MILITANTS DU LOGEMENT

BAR Ludovic (93)

CROIX Martine (66)

DURAND Philippe (85)

FILA David Pierre (75)

FOCRET Marc (59)

HUET Claude (54)

LEFORT Catherine (77)

MILLET Jean Louis (38)

THOMAS Marianne (62)

PÔLE DÉFENSE DES LOCATAIRES

CABECA Isabel (34)

DURIEZ Jean Luc (62)

ERNOUX Alain (92)

MORVAN Grégory (33)

SAJID Mama (57)

SUERES Julien (82)

VERA Fabienne (84)

DIRECTEUR EDITORIAL DU JOURNAL LA MARSEILLAISE

PURGUETTE Léo (13)

ÉLUS LOCAUX

AMZIANE Samir (93)

BASTID Christian (30)

BAUDRIER Jacques (75)

DEBU Raphael (69)

GOMES Barbara (75)

GRELAUD Gladys (29)

GUEGUEN Florent (93)

MARION Luc (77)

MARTIN TEODORCZYK Tristan (93)

OZTORUN Denis (94)

ROYER Francis (33)

TARJOL Laurent (64)

VATEL Dominique (51)

VIDAL Ange (69)

SECRÉTAIRES DÉPARTEMENTAUX

PLAINEAU Nadège (50)

DEMOULIN Aurélie (15)

PARLEMENTAIRES

BROSSAT Ian (75)

PEU Stéphane (93)

GREAUME Michèle (59)

FAURE Maxime (Collaborateur) (92)