

VEILLE, ARGUMENTAIRE, RIPOSTE

12 janvier 2012

10 ans de droite : la décennie noire du logement

Français modestes, classes moyennes, jeunes ménages : entre mal-logement et logement cher, l'étendue de la crise

- les dépenses de logement représentent désormais un quart du budget des ménages (contre 18% en 1984) ; cet effort est plus lourd encore quand on est locataire.
- les prix de vente ont augmenté de +140 % depuis 2002.
- les loyers de relocation ont explosé, creusant l'écart entre loyers privés et loyers Hlm (rapport de 1 à 2 dans les grandes agglomérations, de 1 à 3 en Ile-de-France, de 1 à 4 à Paris).
- 1,2 millions de ménages sont sur listes d'attente pour un logement social.
- 3 millions de Français sont mal-logés, plus de 9 millions sont en réelle fragilité de logement.

« Tous propriétaires » : l'échec de la politique par slogan

- Le candidat sortant a opposé les Français les uns aux autres (propriétaires contre locataires), en faisant espérer une accession devenue impossible aux ménages modestes en raison des prix : il faut maintenant et en moyenne s'acquitter de presque 4 années de revenu pour accéder à la propriété (contre 2,1 ans en 2001) et s'endetter pendant 18 ans (au lieu de 14 ans en 2001).
- Des dispositifs inefficaces ont été mis en place : on attend encore le bilan de la maison à 15 euros de Mme Boutin, ce concept inédit de « primo accession populaire à la propriété » qui conduit surtout à l'endettement des ménages modestes sur une durée pouvant aller jusqu'à 40 ans, sans réelle garantie en cas de défaut de paiement. De même, qu'en est-il du bilan de la Maison à 100 000 euros de M. Borloo qui rime avec fiasco ?
- Le risque est grand de se trouver confronté à la spirale « propriétaires à tout prix » observée dans d'autres pays : c'est le cas en Espagne où les jeunes sont durablement exclus du logement autonome en raison de l'absence de parc locatif.
- Après avoir mis en place en 2007 un dispositif de crédit d'impôt aussi coûteux qu'inefficace (loi TEPA), puis l'avoir remplacé en 2011 par un PTZ+ aussi universel (sans plafond de ressources) qu'inflationniste, on assiste en 2012 à un virage à 180 degrés avec un PTZ peau de chagrin qui ne solvabilise même plus les ménages modestes.

Robien, Borloo et autres Scellier : défiscalisations injustes et inefficaces

Des dispositifs très coûteux pour les finances publiques.

- coût prévu pour 2012 : 1,065 milliard d'euros, soit +30 % par rapport à 2011.
- coût sur les trois dernières années (2009-2012) : 2,9 milliards d'euros.
- la suppression du « Scellier » ne conduira pas à des économies importantes pour l'État avant 2018.

Des dispositifs contre-productifs et inflationnistes.

- les logements construits sont mal localisés : comme ses prédécesseurs et malgré les affichages, le « Scellier » n'a pas permis un recentrage des investissements vers les zones les plus tendues (seuls 15 % des logements qui en ont bénéficié sont situés dans les grandes agglomérations).
- ces dispositifs font flamber les prix : leurs loyers sont proches, voire supérieurs aux prix de marchés. Sur les terrains à bâtir, le surcoût induit peut être évalué à près de 10 € par m², et jusqu'à plus de 30 € dans certaines régions (PACA notamment), pour la seule année 2010.

Des dispositifs qui bénéficient aux plus fortunés.

VEILLE , ARGUMENTAIRE , RIPOSTE

- le revenu médian des particuliers investissant dans un « Scellier » est de 68 000 € en 2009, soit quatre fois le revenu médian des Français (16 600 €).

Les choix de la droite : un budget logement en voie de disparition

- les subventions destinées à la réalisation de logements sociaux sont en voie d'extinction : l'Etat ne participe plus qu'à hauteur de 4 % du coût de réalisation d'un Hlm et les crédits de paiement en 2012 baissent encore de 33 % par rapport à 2011.
- depuis 2009, le budget de la Nation ne comprend plus un centime pour la lutte contre l'habitat indigne ni un centime pour la réhabilitation des logements sociaux.
- les crédits destinés à la construction locative et à l'amélioration du parc ont fondu : depuis 2007, ils sont passés de 827 millions d'euros à 322 millions (-61 %).
- les crédits destinés à l'hébergement d'urgence fondent aussi : la stratégie du « Logement d'abord » se révèle en réalité une stratégie du « ni logement ni hébergement ».

Les territoires hors-la-loi protégés par le Président sortant et son Gouvernement

- L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), adoptée en 2000, impose un minimum de 20 % de logements sociaux dans les villes de plus de 3 500 habitants, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Grâce à cette avancée, 300 000 logements sociaux nouveaux ont été construits en dix ans dans des communes où il en manquait.
- Certaines communes refusent malgré tout de s'engager dans cette voie. Or les Gouvernements de droite successifs ont toujours refusé d'utiliser les outils de la loi à l'encontre des « mauvais élèves » : l'Etat refuse de se substituer aux maires récalcitrants.

Pour le logement, le changement, c'est maintenant. François Hollande s'engage :

- pour faire du logement une priorité nationale pour le prochain quinquennat ;
- pour encadrer les loyers : il faut réguler le marché locatif et stopper la flambée des loyers ;
- pour renforcer la loi SRU avec des pénalités plus fortes à l'encontre des communes récalcitrantes et des objectifs de mixité sociale plus ambitieux afin que chacun soit logé décemment sans se ruiner ;
- pour une grande loi foncière en faveur du logement abordable ;
- pour des choix budgétaires et une politique fiscale justes : pas d'avantage fiscal sans contrepartie sociale (modération de loyer) ; mobilisation des ressources de la Nation au service de la réalisation de logements compatibles avec les revenus de nos concitoyens.