

La CNL dévoile les grandes lignes de son Plan logement

Le silence inquiétant qui entourait le logement dans le programme du candidat Emmanuel Macron ne pré-sageait rien de bon. Depuis son arrivée à la présidence de la République, nos doutes se sont confirmés : il a rapidement décidé de mettre en œuvre une véritable réforme du logement. Si réinterroger notre modèle de logement social avec l'objectif de l'améliorer est pertinent, cette réforme-là se fait au détriment des habitants. C'est par nécessité de présenter un projet alternatif à celui du gouvernement que nous présentons notre Plan logement, pensé par les militants CNL confrontés quotidiennement aux problèmes et besoins des habitants. Il nous a semblé crucial de proposer une approche radicalement différente de celle du ministère de la Cohésion des territoires, ultra-libérale et si loin des réalités du terrain.

La politique du logement telle que nous l'envisageons à la CNL repose sur trois grands principes :

**LE LOGEMENT
DOIT ÊTRE ACCESSIBLE À TOUS**

**LE LOGEMENT SOCIAL
DOIT ÊTRE UNE PRIORITÉ**

**LA MIXITÉ SOCIALE
EST PRIMORDIALE**

1. Le logement est un droit universel

Pour résoudre la crise du logement que nous connaissons depuis des années, il est donc impératif de mettre l'accent sur le logement social. Il faut **CONSTRUIRE MASSIVEMENT DU LOGEMENT ABORDABLE** et ainsi mettre un terme aux pratiques de spéculation foncière. Pour cela, nous proposons :

- **La mise en place d'un encadrement du prix du foncier**, avec la possibilité pour les communes de mettre en place une « Charte des promoteurs » afin d'encadrer les prix au m², de définir un taux de logement social par programme et de garantir la qualité du bâti : lorsque le prix d'achat est encadré, le prix à la location reste abordable.
- **La taxation des spéculateurs**. Afin d'empêcher les propriétaires de terrain non bâti de garder ces terrains, il faut réévaluer le taux de taxation du foncier non bâti.
- **La taxation des loyers**. Cette nouvelle taxe se conçoit avec l'abandon des dispositifs de défiscalisation existants. Il s'agit d'appliquer la CSG sur les recettes de loyers bruts des bailleurs et non plus uniquement sur leurs marges afin d'éviter l'inéquité fiscale.
- **La concession du foncier d'Etat à des offices publics ou des coopératives immobilières pour construire des logements sociaux**. La concession foncière des terrains de l'Etat doit être réservée quasi-exclusivement au logement social. Pour cela, il s'agit donc de maintenir le seuil de la surface planchée à 75 % de logements sociaux dans les programmes de logements issus de ces concessions.
- **La création de réserves foncières pour lutter contre la spéculation**. La loi doit faciliter et renforcer l'utilisation de zones d'aménagement différé avant de créer de nouveaux dispositifs d'aménagement.

En tant que droit fondamental et universel, le logement doit être garanti par le service public dont les HLM sont l'outil clé. Opposée au regroupement en « superstructures », la CNL propose au contraire de rapprocher les bailleurs des habitants tout en répondant aux besoins réels et spécifiques de chaque territoire. Pour **UN SERVICE PUBLIC DU LOGEMENT FORT**, nous proposons :

- **La réorientation des politiques de rénovation urbaine**. Dans les actuels quartiers prioritaires politique de la ville, la priorité ne doit pas être donnée à la démolition mais à la rénovation thermique lourde des immeubles, sans augmentation de loyer ni de troisième ligne de quittance.
- **L'interdiction de la vente HLM**. Le HLM, ce n'est ni plus ni moins que le bien commun, il ne doit donc pas être vendu.
- **Une véritable accession sociale à la propriété accompagnée**. Il faut donc abandonner la vente de logements sociaux et proposer des logements neufs en accession à un prix inférieur de 20 % au prix du marché afin de se rapprocher du prix coûtant.
- **Le renforcement de l'accès des étudiants à un logement social**. Chaque année, près de 1,1 million

d'étudiants cherchent un logement et la rareté de l'offre de logements abordables fragilise ces étudiants. Il faut donc accentuer la production de résidences étudiantes du CROUS. Nous souhaitons également que le Dossier Social Etudiant (DSE) déposé pour la demande de logement étudiant en

résidence universitaire soit valable pour la durée totale des études, sans l'obligation de reconstituer un DSE tous les ans.

- **Favoriser le développement d'initiatives** permettant de défendre le bien vivre ensemble et ainsi de lutter contre les ghettos.

Alors que la mixité sociale est un enjeu essentiel grandement lié à la question du logement, elle est de plus en plus remise en question par la contestation de certaines lois, notamment la loi SRU. Pour en finir avec la ségrégation sociale et **FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE**, nous proposons :

- **L'augmentation des plafonds d'accès au logement social.** La loi Molle a abaissé les plafonds de ressources de 10,3 % pour l'attribution d'un logement social. Nous proposons dans un 1^{er} temps de revenir à 10,3 % puis d'augmenter progressivement les plafonds de ressources de 5 % par an sur 3 ans pour atteindre 25 %.
- **L'instauration d'un permis à points pour les maires qui ne respectent pas la loi SRU.** Au lieu de proposer des pénalités financières inefficaces, nous souhaitons instaurer un permis à points pour les maires qui ne respectent manifestement pas la loi SRU. Après avoir perdu tous leurs points, ils seront alors inéligibles pour une période de 3 ans.
- **L'élévation du seuil de construction de logements sociaux de 25 à 30 % par commune** pour répondre à la demande de logement social tout en participant à l'équilibre de mixité sociale.
- **La révision de l'encadrement des loyers** avec dans un 1^{er} temps le gel des loyers ainsi que l'abrogation de l'article 17-2 de loi Méhaignerie permettant la réévaluation du loyer à la fin du contrat de bail et la mise en place d'un véritable répertoire des loyers sur le modèle du « miroir des loyers » allemand. De par leur connaissance des réalités du terrain, les associations de défense des habitants sont en mesure de piloter les observatoires locaux des loyers. Elles doivent donc être particulièrement impliquées dans ces derniers.

2. Pour un habitat rénové et accessible

L'habitat indigne est aujourd'hui un véritable fléau, touchant le secteur privé où les marchands de sommeil prospèrent à mesure que la précarité progresse. Le problème concerne entre 400 000 et 600 000 logements en métropole. **ERADIQUER L'HABITAT INDIGNE** doit être une priorité, nous proposons :

- **La généralisation du « permis de louer »** véritable outil de lutte contre les marchands de sommeil. Aujourd'hui restreint dans son application, il faut le rendre obligatoire sur tout le territoire national.
- **La constitution d'un observatoire des « permis de louer »** afin que les données prélevées par les mairies pour les autorisations de location soient centralisées. Cet observatoire rendra un rapport annuel sur l'évolution du dispositif.
- **La hausse du montant de l'amende administrative** pour non-respect du « permis de louer » fixée à 10 000 euros et 20 000 euros en cas de récidive.
- **Le renforcement des moyens mis à disposition des départements pour la lutte contre l'habitat indigne.** Les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) doivent pouvoir bénéficier de moyens importants à travers les dotations de l'Etat.

Le constat des dernières années est accablant : en 2016, près de 15 220 personnes ont été expulsées par le concours de la force publique ; c'est deux fois plus qu'il y a 17 ans. Cette situation est bien la preuve de l'incapacité de la puissance publique à mettre en place une véritable prévention des expulsions jusqu'à présent. Pour **COMBATTRE LES EXPULSIONS LOCATIVES**, nous proposons :

- La mise en place d'un **moratoire sur les expulsions locatives.** Celles-ci sont coûteuses pour l'Etat et les collectivités territoriales mais également profondément indignes d'une société comme la nôtre.
- **La saisie des associations de locataires avant le début d'une procédure d'expulsion** afin que celles-ci soient saisies par la commission départementale de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) dès le premier impayé de loyer.
- **La création de la sécurité sociale du logement :** une caisse alimentée par l'Etat, les bailleurs, les banques et les locataires à hauteur de 3,8 milliards

d'euros. Elle permettrait de sécuriser les locataires tout en stoppant les expulsions locatives. Cette caisse devrait permettre d'indemniser un ménage pendant une période déterminée lorsqu'un ac-

cident de la vie fait courir un risque de perte de son logement. Cette mesure phare de la CNL est développée sur notre site Internet et dans notre manifeste « Priorité aux habitants ».

Les exigences de respect de l'environnement deviennent de plus en plus pressantes à mesure que la crise écologique s'accroît ; or le secteur du logement participe à plus d'un titre au réchauffement climatique et devrait donc être mis à contribution. Un nombre important de logements, du fait de leur vétusté, constituent des passoires thermiques énergivores. La réhabilitation de ces logements anciens est indispensable pour réduire les frais de chauffage excessifs que les locataires payent. Pour **FAVORISER UN LOGEMENT DURABLE À HAUTE CAPACITÉ ENVIRONNEMENTALE**, nous proposons :

- Le **soutien aux commissions d'enquête dans leur mission** afin qu'elles puissent agir efficacement au service de l'environnement et par extension de l'intérêt général.
- L'**élargissement de la participation du public aux enquêtes publiques** en privilégiant le recours aux instances délibérantes pour l'organisation de cette participation.
- La **transition du parc ancien** à un niveau de performance énergétique de catégorie A et B d'ici 2025.
- L'obligation des logements neufs à disposer d'un **niveau de consommation énergétique de 91 à 150 kWh/m² maximum**.

3. La parole aux habitants : renforcer la démocratie locative

L'organisation du secteur du logement ne peut se concevoir sans la participation active des habitants et nécessite une implication forte de ces derniers dans la vie de leur quartier et la transformation de leur ville. C'est là que **LE RÔLE DE L'ÉLU ASSOCIATIF** prend tout son sens. Pour renforcer le rôle et la place de cet élu, nous proposons :

- L'**attribution de 12 jours de congés rémunérés par an** pour effectuer leur mandat dans les conseils d'administration.
- La **mise à disposition de salles pour les réunions de locataires** grâce au développement de locaux collectifs résidentiels.
- L'**octroi d'un espace dédié aux associations** dans les publications des bailleurs.

Dans le même sens, il est important de **RENFORCER LA REPRÉSENTATION DES ÉLUS DES HABITANTS DANS LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES BAILLEURS**. Pour cela, nous proposons :

- L'**augmentation du nombre de sièges de représentants** dans les conseils d'administration et de surveillance de toutes les structures HLM. Un quota de représentants des locataires correspondant au tiers du nombre de membres du conseil d'administration et au minimum cinq sièges doit être appliqué.
- Les élus des habitants doivent disposer d'un **droit de véto**.
- **Les associations de locataires doivent pouvoir saisir un expert** via les comités d'entreprise. Celui-ci pourra ainsi rendre un avis sur des questions touchant à un thème précis (par exemple la rénovation énergétique).

Enfin, la participation active des habitants nécessite la formation des militants associatifs. Lorsqu'un habitant devient élu dans le conseil d'administration de son bailleur, il doit pouvoir disposer d'un **DROIT À LA FORMATION**. Pour cela, nous proposons :

- Le **financement par l'employeur de la formation pour les militants associatifs** à hauteur de 7 jours par an.

Ces propositions sont à l'exact opposé de ce que propose le gouvernement actuel ; elles nous semblent donc d'autant plus importantes. Elles dessinent les contours d'une politique ayant à cœur de tenir compte des besoins des habitants sans négliger les réalités du terrain. C'est le projet que nous portons à la CNL et que nous défendrons auprès des pouvoirs publics jusqu'à ce qu'ils nous écoutent, nous, la voix des locataires.