

THEME

Déclaration de politique générale du Premier Ministre G. Attal le 31 janvier devant le Sénat

Dans la présente fiche, nous avons recensé les mesures annoncées par le Premier Ministre concernant nos secteurs d'activité.

MESURES LOGEMENT

1. Créer un choc de l'offre :

Un slogan déjà utilisé par le Président Macron il y a 7 ans, celui-ci prend toutefois un virage particulièrement inquiétant pour le logement locatif social et les futures conditions d'habitat, tant dans le privé que dans le social.

- **Simplifier les normes, notamment la révision du Diagnostic de Performance Energétique (DPE), simplifier la densification et lever certaines contraintes de zonage**

-> en 2 ans, ce sera la 3^e révision du DPE, rendant celui-ci incompréhensible pour les occupants et faisant la richesse des diagnostiqueurs.

-> Qui dit simplification des normes, dit allègement des contraintes pour le constructeur et le propriétaire, souvent au détriment de la qualité du bâti !

-> C'est également un risque de nivellement par le bas des droits des habitants (quid de l'accessibilité nécessaire pour le maintien dans les lieux des personnes ayant un handicap et/ou de mobilité réduite ? etc.) et des normes environnementales. Et ceci dans un contexte où nous voyons apparaître, tant lors de la construction nouvelle qu'en réhabilitation, de nombreuses malfaçons dans le bâti lui-même mais également de graves détériorations des habitations dues aux conditions climatiques (réchauffement).

-> que signifie contraintes de zonage pour G. ATTAL ?

Il conviendra d'être attentif aux suites qu'il entendra décliner sur ces thèmes.

- **Désigner 20 territoires engagés pour le logement**

-> Appel à candidatures auprès des communes et intercommunalités situées en zones de forte tension immobilière, des établissements publics locaux et des établissements publics d'aménagement, pour construire sur 3 ans 30.000 logements nouveaux.

Nous alertons sur les mécanismes d'appels à candidature qui favorisent la mise en compétition entre les territoires.

Ce dispositif dérogatoire au droit commun favorise la territorialisation de la construction de logements, ce qui remet en cause la cohérence d'une politique globale et la solidarité entre les territoires.

En effet, on peut craindre que ce soit un pas vers la décentralisation des politiques du logement, avec des territoires suffisamment riches pour apporter le financement nécessaire à cette construction de logements dont la nature n'est pas précisée : logements privés ? sociaux ? du logement locatif intermédiaire ? (LLI) (cf. *note faite à l'orga*)

Cet engagement sur une durée de 3 ans est extrêmement faible, voire affligeant, au regard des besoins et du discours actuel qui qualifie la situation de « bombe sociale ».

- **Réquisition des bâtiments vides :**

- Cette proposition rejoint les revendications de la CNL qui portent sur la réquisition des bureaux vides mais également des logements vacants, avec leur transformation en logements HLM.
- La CNL demande que la compétence de réquisition soit donnée aux maires.

- **Création d'un prêt à long terme pour acheter du foncier destiné aux bailleurs sociaux à hauteur de 2 milliards d'€ distribués par la Banque des Territoires :**

-> il est toujours question de prêts et nullement de subventions de l'ETAT ! ce qui conduit à un nouvel endettement des organismes de logement social, qui se greffe sur le précédent déjà porté à plus de 60 années.

Il ne s'agit pas d'une subvention de l'Etat pour financer la construction de logements pour les bailleurs sociaux, lesquels subissent depuis 2018 une ponction annuelle de 1,3 milliard d'euros avec la RLS et le passage de la TVA de 5,5 à 10%.

- La CNL demande l'abrogation de la RLS, la TVA à 0% pour la construction et la rénovation des logements sociaux et le retour d'une Aide à la Pierre de l'Etat pour financer la construction de 250 000 logements sociaux par an pendant 10 ans.

- **Donner pouvoir aux maires sur les premières attributions des logements sociaux :**

-> Il s'agit de renforcer le pouvoir des maires et donc leur arbitraire sur les attributions de logement social. On risque d'accentuer le risque de clientélisme. Cette mesure va dans le sens de la casse de la cohésion et de l'égalité entre les citoyens et citoyennes sur tout le territoire national.

-> risque de multiplication des procédures d'expulsion.

2. Faire évoluer les critères de l'article 55 de la loi SRU :

Le logement locatif intermédiaire (LLI) entrera désormais dans le quota dit de « logement social », ce qui par extension viendra réduire le nombre de logements très sociaux de type PLAI (critère qualitatif)

-> cet élargissement contribue ainsi à alléger les obligations de communes actuellement carencées, voire qui refusent de construire du logement social sur leur territoire

-> Remise en cause grave de la loi SRU en offrant la possibilité aux maires de ne plus construire du logement social ou beaucoup moins tout en étant dans la légalité. Pour rappel le logement intermédiaire s'adresse aux classes supérieures (un couple avec 2 enfants ayant 7500€ de ressources mensuelles), c'est-à-dire ceux et celles qui n'ont pas accès au logement social car leurs revenus sont trop élevés, alors que 70% de la population est éligible au logement social. Le LLI est un segment du secteur locatif qui propose des loyers inférieurs au prix du marché des loyers libres de 10 % à 15 %.

=> Revendications CNL sur la SRU : Abandon des mesures annoncées par le Premier Ministre sur l'élargissement des critères article 55 de la loi SRU au LLI, porter le taux de logement sociaux dans la loi SRU à 30%, revoir la définition du logement social afin d'exclure du calcul : les logements HLM vendus, les EHPAD, l'IML, les PLS et autres foyers, abroger l'article de la loi ELAN qui permet de prendre en compte pendant 10 ans les logements sociaux vendus.

Ce qu'il faut retenir du discours du Premier Ministre c'est la volonté d'aller jusqu'au bout des réformes engagées depuis le premier quinquennat d'E. MACRON : détricotage du logement social et la fin d'une politique de droit commun.

Analyse CNL :

La logique de marchandisation et financiarisation du secteur du logement social remet en question l'essence même de ce modèle. Tout d'abord, dans sa pérennité quand l'Etat le sous-finance et organise sa pénurie et ensuite, dans son universalité, avec la constitution de plusieurs niveaux de décisions et de prérogatives entre Etat et collectivités locales.

On réduit de plus en plus le logement social à la portion congrue de 'filet de sécurité' pour les plus fragiles, et le réduisant à accueillir pour une étape transitoire d'un parcours résidentiel des locataires, contraints à terme de rejoindre le marché privé (surloyer, perte du droit au maintien dans les lieux, ...).

Le logement locatif social fait partie des politiques de droit commun. Mais actuellement le gouvernement multiplie les exceptions et dérogations sous prétexte de décentralisation de l'action publique, remettant en question cette dimension.

La décentralisation de la politique du logement ne doit pas entrer en contradiction avec ce principe. Notamment la politique territorialisée du logement ne doit pas remettre en cause que la production de logement social se réfléchit au niveau national. Une politique de délégation de compétence aux collectivités locales sans moyens financiers conséquents risque juste de faire reposer sur celles-ci l'échec de la politique du gouvernement.

Pour la CNL la solution à la crise actuelle du logement réside en une **relance massive de la construction de logement social et un plan d'investissement pluriannuel pour la rénovation globale des bâtiments, accompagnée par un financement aidé de l'Etat**. Le discours du Gouvernement qui consiste à mettre en opposition public/privé est un leurre.

La CNL rappelle son attachement à un **logement social de qualité pour toutes et tous et pas seulement pour les seules catégories des plus précaires. Et qu'il est parfaitement possible de naître, vivre et mourir en logement social.**

Favorable au renforcement du poids des acteurs et des élus locaux dans les prises de décision, la CNL rappelle que cela ne doit pas se faire au détriment du rôle de l'Etat. La politique du logement est une politique de droit commun qui doit être appliquée sur l'ensemble du territoire national sans distinction. L'Etat ne doit pas utiliser la décentralisation pour se dédouaner et faire reposer la cohésion sociale et la solidarité nationale sur les acteurs locaux.

La décentralisation de la politique du logement ne peut se faire que dans un cadre clair, commun à tous et toutes, avec des garanties fondamentales de base autour du droit au logement, de la construction de logements sociaux, de la mixité sociale, nécessairement consécutives d'un financement d'Etat pérenne.