



## Le logement social menacé

En ce début d'année 2009, le projet de loi de madame Boutin sur le logement est sur le point d'être discuté à l'Assemblée Nationale. Ce projet porte le nom de « mobilisation des acteurs par le logement et contre l'exclusion ». Mais, en réalité, il met en péril le logement social.

**A** lors qu'il faudrait engager cette année 2009 avec la détermination de renforcer les services publics et construire davantage de logements pour tous, le gouvernement poursuit une politique de sappe de l'intervention publique, dans la quasi-indifférence des besoins des familles dont le pouvoir d'achat est comprimé, la santé, l'éducation, l'emploi mis en danger et le logement sacrifié.

### Quelques exemples des menaces à l'encontre des locataires :

- **Le budget consacré au logement social sera réduit de 7 % en 2009** alors qu'en quelques jours on trouve 350 millions d'euros pour renflouer les banques françaises.
- En 2009 les aides fiscales pour le secteur privé seront trois fois **plus importantes que les aides aux personnes (APL, ALS...)**.
- Il est prévu de **prélever 850 millions d'euros par an pendant trois ans au 1 % logement pour palier à ce désengagement**, au risque de menacer la pérennité du dispositif qui concourt au logement des salariés.
- Le projet de loi de madame Boutin prévoit un bail révisable tous les 3 ans à la place d'un bail à durée indéterminée. Ce dispositif vise à **faire partir les locataires qui dépassent les plafonds de ressources** ou sont en sous-occupation de leur logement pour résoudre le manque de logements. Mais nous parlons ici des ménages qui n'ont pour « défaut » que de gagner un peu plus que le Smic et qui ne permettraient nullement de répondre aux 1,2 millions de personnes sur les listes d'attente d'un logement social.

- Ce bail précaire vise principalement **les personnes âgées qui devront quitter des logements** chargés de souvenirs familiaux et qui permettent d'accueillir les petits enfants, voire d'héberger temporairement les enfants en cas d'« accident de la vie ».
- Enfin, ce projet de loi **remet en cause le principe de la loi SRU** qui oblige chaque commune à participer à l'effort de solidarité nationale en construisant au moins 20 % de logements sociaux.

Face à cette attitude il est important de ne pas rester inactif, de faire entendre une autre vision de la politique du logement et de montrer notre détermination à porter une approche positive du logement social. Celle que nous travaillons à construire chaque jour, malgré les difficultés, pour faire en sorte que votre office public de l'habitat soit gage d'un cadre de vie de qualité et de la solidarité dans la ville.



**Stéphane Peu,**  
président de Plaine  
Commune Habitat



Interview

# Le projet de loi Boutin est une loi de régression



**Patrick Braouezec,**  
député, président de la communauté  
d'agglomération Plaine Commune

## Que pensez-vous du projet de loi sur le logement qui est sur le point d'être discuté à l'Assemblée Nationale ?

■ Ce projet mal nommé « loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » est malheureusement une loi de régression. Il ne se donne pas la possibilité d'intervenir massivement pour réduire la pénurie chronique à laquelle nos concitoyens sont confrontés.

En Île-de-France il faudrait construire 60 000 logements par an pour se mettre à niveau.

Sur le territoire de Plaine Commune nous avons programmé la construction de 2 000 logements par an pour satisfaire au mieux les besoins.

Nombreux sont nos concitoyens qui sont mal logés, dans des logements chers et vétustes, nos jeunes ont de plus en plus de difficultés à accéder au parc social. Le projet de loi multiplie les embûches en proposant la vente de 40 000 logements sociaux par an, en augmentant les surloyers, en réduisant les délais d'expulsion, en renonçant au droit de suite et la non application de la loi SRU qui oblige chaque commune à produire 20 % de logements sociaux.

L'Etat fait main basse sur les fonds du 1 % logement et des livrets A et les financements au logement social se rétractent.

## Quelle attitude entendez-vous adopter en tant que député ?

■ Ce projet de loi touche à un élément essentiel de la vie des gens, le logement. Il est mis en débat au moment où la crise financière et économique touche sévèrement nos concitoyens. Le chômage augmente, les grandes entreprises licencient, leurs sous-traitants sont entraînés dans la spirale de la récession. Pour les ménages c'est un étai qui se resserre avec le logement qui se dégrade et la situation économique qui se dévalue. Ma position va être celle de la défense des intérêts de nos concitoyens en proposant le retrait de cette loi et l'inscription d'un projet positif, dynamique qu'il faudra écrire en concertation avec tous les acteurs du logement social et avec la nécessaire implication de tous les maires et les parlementaires.

## Pouvez-vous nous citer une ou deux mesures qu'il serait urgent de prendre sur la question du logement ?

■ Il faudrait impérativement promouvoir un dispositif puissant d'aide à la pierre pour permettre la construction de logements de manière massive dans des conditions financières optimisées et pérennes. Je constate que le plan de relance proposé par le gouvernement est d'une part très insuffisant, mais en plus, il ne propose pas de financement supplémentaire pour la construction de logements. Une enveloppe immédiate d'investissement d'un milliard d'euros pour la rénovation urbaine permettrait d'accélérer les rythmes de réalisation de logements. A terme, il faudra mobiliser 6 milliards d'euros. Enfin, je crois nécessaire de garantir les financements, à un niveau suffisant, de l'ANAH pour la requalification de l'habitat ancien dégradé. Je ferais des propositions qui vont dans ce sens à l'Assemblée Nationale.



Ce qu'ils en pensent

## « Plaine Commune : zone hors surloyer »



**Bernard VINCENT,**  
vice-président à l'Habitat et au Foncier  
à la communauté d'agglomération  
Plaine Commune, administrateur de PCH

■ Le projet de loi sur le logement réforme, en l'aggravant, l'application du « supplément de loyer de solidarité » appelé communément « surloyer ». En augmentant son taux et les locataires qui y sont assujettis, le gouvernement pense libérer des appartements pour y loger des familles sans toit. C'est là une mauvaise réponse au besoin criant de logements sociaux mis encore plus cruellement en évidence avec l'application de la loi DALO. Cette mesure va porter un coup certain à la mixité sociale dans nombre de quartiers et diminuera un peu plus le pouvoir d'achat des familles modestes qui devront, soit payer ce surloyer dont le montant va être multiplié par dix pour certains, soit se loger dans le privé et migrer vers de lointaines banlieues pour avoir des prix accessibles. Ce n'est pas cette conception qui vise

à exclure du logement social les familles à revenus moyens que nous avons au conseil communautaire de Plaine Commune. Nous nous engageons dans l'élaboration d'un second Plan Local de l'Habitat, ce qui entraîne un sursis d'un an quant à l'application du surloyer. Devenant ainsi « zone hors surloyer » nous donnons force et cohérence à notre volonté de développer la mixité sociale sur notre territoire. Nous adoptons aussi une attitude de résistance offensive sur la question de l'amélioration de l'habitat et notamment des copropriétés dégradées, auxquelles le gouvernement veut porter atteinte avec la remise en cause des dispositifs de financement des travaux qui permettent d'accompagner les copropriétés et leurs habitants les plus fragiles dans la réhabilitation de leur cadre de vie. Non seulement ce gouvernement ne veut que des propriétaires, mais des propriétaires qui ne lui coûtent rien, en supprimant toute intervention publique à leur attention. Comme si cette doctrine ultralibérale ne montrait pas actuellement ses propres limites et ses effets désastreux à l'encontre des populations les plus fragiles.

### Unité syndicale contre la loi Boutin : CGT, CFTD, CGT-FO, CFE-CGC, CFTC

#### « Il n'y a rien de plus urgent que de permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement correspondant à ses revenus »

■ A l'heure où les effets de la crise financière affectent largement l'économie dans son ensemble, touchant des centaines de milliers de personnes dans leur quotidien, l'urgence sociale et humaine doit prioritairement déterminer les choix politiques. (...) Face à cette crise, notre capacité à produire du logement est plus que jamais primordiale. Elle conditionne notre avenir économique, social et humain. Il n'y a rien de plus urgent que de permettre au plus grand nombre d'accéder à un logement correspondant à ses revenus. (...) Or, là où il aurait fallu amplifier et dynamiser la production de logements, ainsi que les dispositions d'accès et de garantie et de maintien dans les lieux (...) le projet de loi menace le 1 % logement, levier d'action majeur de production de logements économiquement accessibles.

Extrait de la lettre ouverte adressée aux parlementaires par les confédérations syndicales gestionnaires du 1 % logement.

CHIFFRES CLÉS

**-7 % ET -30 %**

LE BUDGET DU LOGEMENT EST EN RÉDUCTION DE 7% EN 2009 ET LES CRÉDITS POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX SONT AMPUTÉS DE 30 %

**60 000**  
NOUVEAUX LOGEMENTS SOCIAUX/AN

C'EST CE QU'IL FAUDRAIT CONSTRUIRE EN ÎLE-DE-FRANCE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS. PLAINE COMMUNE PRÉVOIT 2000 CONSTRUCTIONS L'AN SUR SON TERRITOIRE. MAIS LE GOUVERNEMENT, LUI, AU LIEU DE CONSTRUCTIONS, PROPOSE LA VENTE DE 40 000 LOGEMENTS SOCIAUX.

## « Une remise en cause sans précédent des conquêtes sociales »

**Françoise ROBLIN**, administratrice représentant la Confédération Nationale du Logement à Plaine Commune Habitat

■ La politique menée en matière de logement est conforme aux orientations générales du gouvernement. La volonté est la remise en cause sans précédent des conquêtes sociales. L'Etat continue son désengagement financier dans le domaine de la construction sociale, sans pour autant diminuer son effort en matière d'exonération pour le secteur privé. Pour 2009, le budget logement sera en diminution de plus de 7 %, avec un hold-up sur le 1 % logement de plus de 850 millions d'euros, et une ponction sur les fonds d'épargne de plus de 10 milliards d'euros. Cela va peser de manière dramatique sur la construction sociale, la rénovation, l'équilibre des familles. La solution pour le pouvoir est vite trouvée : le porte monnaie des locataires. Comment peut-on croire qu'il n'y a pas d'argent, alors qu'en une nuit le gouvernement débloque 360 milliards pour « sauver » les banques et continuer à spéculer comme si de rien n'était. Cela est inacceptable.

## « Une loi dangereuse »

**Christian TRIGORY**, administrateur représentant l'Association de défense des locataires « Vivre Mieux à Saint-Denis - Plaine Commune »

■ Le projet de loi de M<sup>me</sup> Boutin aborde des points très importants concernant le logement social. Des propositions peuvent se révéler intéressantes, notamment celle qui prévoit la signature de conventions d'utilité sociale entre l'Etat et les organismes bailleurs en vue de contractualiser des objectifs communs, ou encore la proposition facilitant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées. Mais nous ne pouvons qu'être très inquiets de la réforme du mode de comptabilisation des logements sociaux qui rendrait moins contraignante l'obligation d'un minimum de 20 % de logements sociaux pour chaque commune. Le risque est que les communes qui font peu de logements sociaux en fassent encore moins. Nous sommes en plus inquiets de la proposition de sortir de leur logement social les ménages gagnant au-delà de 2 fois le plafond HLM avec un préavis de 3 ans, les obligeant à partir dans le privé. Cette mesure est trop stricte et mettrait en difficulté beaucoup de foyers qui seraient confrontés à un marché du logement privé très coûteux. Plus globalement, cette réforme se traduirait par une concentration toujours plus grande de populations en difficultés dans les ensembles de logements sociaux. Nous sommes d'accord pour combattre un projet de loi qui comporte des propositions aussi dangereuses. Les locataires de PCH subissent déjà les trop fortes augmentations de loyers et de charges chaque année, ainsi que les coûts de structures bien trop élevés du bailleur en regard des prestations fournies. Il ne faudrait pas y ajouter des handicaps supplémentaires qui rendraient la vie encore plus chère et moins vivable. C'est pour cela que notre association de défense de locataires demande que le projet de la loi de M<sup>me</sup> Boutin soit retiré.

### A SAVOIR → Deux poids deux mesures

Entre 2003 et 2008 : les aides pour la construction et la réhabilitation des logements sociaux ont diminué de 55 %, tandis que les aides pour les investisseurs privés ont augmentés de 27 %.

### A SAVOIR → Plaine Commune Habitat défend les locataires du logement social

Le Conseil d'administration du 18 novembre 2008 s'est inscrit dans la convention d'utilité sociale qui entraîne un sursis d'un an quant à l'application du surloyer.



Plaine Commune Habitat ■ 32-38, boulevard Jules Guesde ■ 93204 Saint-Denis cedex  
 ■ Directrice de la publication : Martine FLAMANT ■ Coordination de la rédaction : direction de la communication  
 ■ Photographies : DR ■ Conception / réalisation : ACTE LÀ ! ■ Distribution : 20 000 exemplaires.

## GLOSSAIRE

### ■ SURLOYER

Supplément de loyer de solidarité qui est demandé aux locataires qui ont des ressources au-delà d'un certain plafond. Actuellement, 33 locataires sur 16 000 sont concernés sur le territoire de Plaine Commune Habitat. Mais à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, si on applique les décisions du gouvernement d'étendre et d'alourdir considérablement le surloyer cela concernera 10 fois plus de locataires au risque de pénaliser et donc de vouloir chasser les classes moyennes et de nuire à la mixité sociale.

### ■ CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

Dispositif qui demande aux bailleurs sociaux d'augmenter les loyers de leur parc de façon différenciée selon la localisation des logements et les prix du marché.

### ■ DROIT AU MAINTIEN DANS LES LIEUX

Dans le même objectif de chasser certains résidents, le projet de loi prévoit de mettre fin au droit au maintien dans les lieux des conjoints ou enfants survivant au décès d'un résident avec qui ils habitaient.

### ■ LOI SRU

Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain qui a notamment modifié le droit de l'urbanisme et du logement en faveur de plus de solidarité et de mixité sociale. Cette loi précise, dans son article 55, l'obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France). Aujourd'hui 742 communes ne respectent pas cette loi sur leur territoire.

