

---

 **Sommaire**

- *Le compte n'y est pas...*
- *L'avenir d'Action Logement toujours en point d'interrogation!*
- *Droit au logement et modèle économique du logement social*
- *Aperçu des mesures 2012*
- *La difficile mise en route de la rénovation énergétique*
- *A l'horizon 2013*

---

**1. Objectifs "ambitieux", premier budget, premières mesures...mais le compte n'y est pas...**

2012 a été marqué par un certain volontarisme dans le domaine du logement: mise en place partielle d'un encadrement des loyers du privé, loi de mobilisation pour le logement, (d'abord retoquée par le Conseil constitutionnel, puis repassée et finalement sortie au JO en janvier 2013), dispositif DUFLOT en remplacement du Scellier avec ciblage "plus social"... Autre aspect de la méthode gouvernementale: la concertation. Lors des conférences diverses qui ont émaillé l'année 2012, on a souvent évoqué le logement: aux conférences sociale et environnementale, et à celle contre la pauvreté et l'exclusion. Faut-il rappeler que le logement est avec l'emploi, une des préoccupations majeures des salarié(e)s et qu'il représente en moyenne, 25 % du budget des ménages?

Pour autant, le compte n'y est pas... D'un côté, les objectifs affichés s'inscrivent dans un contexte "problématique" de contrainte budgétaire, de montée du chômage et d'une augmentation de la précarité de l'emploi sans précédents. De l'autre, les moyens alloués (aides à la pierre) ne sont pas à la hauteur des enjeux et des objectifs déclarés: 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, 1 million de logements thermiquement rénovés. Les chiffres du mal logement et de la pauvreté sont quant à eux plus qu'alarmants, et plus particulièrement la situation des jeunes, des familles monoparentales (en majorité des femmes) et des séniors.

Le budget 2013 se veut pourtant la traduction de la volonté gouvernementale de répondre à la pénurie de logements sociaux dans le pays. Or, à côté de la faiblesse des moyens, une décision en matière fiscale, comme celle de maintenir le taux de TVA à 7% concourt sérieusement à compromettre la réalisation des objectifs fixés. Sans compter l'impact négatif qu'elle risque d'avoir sur l'emploi – si elle devait être maintenue. Par ailleurs, est-il besoin de préciser que l'augmentation annoncée des aides à la pierre, est, quant à elle, essentiellement due à des apports "extrabudgétaires": ceux d'Action Logement?

## 2. Rescapé de la fiscalisation, l'avenir d'Action Logement toujours en point d'interrogation!

Action Logement (ex 1%) revient de loin. Juillet 2012, coup de tonnerre: annonce par le ministre du Budget d'une mainmise sur la totalité des fonds du 1%. Une fiscalisation pure et dure. Les interventions des secrétaires généraux des OS auprès du Premier ministre – dont Jean-Claude MAILLY à plusieurs reprises – permettent d'obtenir la rédaction d'une Lettre d'Engagements Mutuels (LEM). Celle-ci, signée par les ministres du logement, de l'économie et des finances, du budget et par l'UESL –structure faîtière du réseau Action Logement – prévoit un retour à la contractualisation entre l'Etat et l'UESL pour définir l'emploi des fonds de la **PEEC** (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction). En contrepartie, le mouvement s'engage à participer aux objectifs nationaux de production de logements sociaux.

*Cette revendication d'un retour au conventionnement entre l'Etat et le 1% remonte à 2009: date à laquelle la loi Boutin met fin à la contractualisation et impose par voie réglementaire la définition de l'emploi des fonds, justifiant ainsi les ponctions diverses et variées qui mettent en péril – encore aujourd'hui – l'équilibre financier du réseau et partant sa pérennité.*

Car le chantier reste ouvert: la LEM ne revient pas sur le montant des participations à la rénovation urbaine à verser à l'ANRU (Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain) et le remplacement de la contribution à l'ANAH par un apport exceptionnel au FNAL (Fonds National d'Aide au Logement) est hautement contestable. Les modalités d'un emprunt de 1 Md d'Euros par an auprès de la Caisse des Dépôts sont en discussion. Et le retour au conventionnement attend encore de faire l'objet de négociations avec la ministre du Logement.

## 3. Une revendication liée à l'exercice du droit au logement et à notre modèle de logement social.

S'il est essentiel de revenir à la contractualisation entre l'Etat et Action Logement pour définir l'emploi des fonds c'est que celui-ci relève pour les organisations syndicales de salariés représentatives de la **négociation** avec l'Etat mais aussi avec le patronat. Elle permet non seulement de faire entendre la voix des salariés par le biais de leurs représentants mais de faire respecter les principes de garantie d'accès *et de maintien* dans le logement pour les salariés, *quel que soit leur statut*, dans le cadre de l'application d'un des principes socles du mouvement: la dissociation du contrat de travail et du contrat de bail. Et ce, face à une approche patronale par trop souvent purement économique, financière ou ...carrément idéologique...

Autre articulation: si la **garantie** de l'exercice du droit à un logement décent et *économiquement accessible* pour tous (qui incombe à l'Etat), concerne la dignité de chacun, l'enjeu intéresse également le caractère généraliste de notre **modèle** de logement social. La mission d'intérêt général dont il est investi – déléguée à Action Logement – ne peut se borner à cibler les "plus démunis" (comme le soutient la Commission Européenne) mais doit pouvoir s'ouvrir à des catégories sociales diversifiées. Ceci, en respect d'un autre principe clé: celui de la **mixité sociale**. Sur lequel est fondée la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine (dans lequel Action Logement est engagé par le biais de la Foncière Logement et par ses contributions). Préserver ce caractère généraliste est également essentiel pour que le poids du secteur ait un **impact** réel sur le marché privé du logement (hautement spéculatif et à forte tendance inflationniste) qui ignore la prise en compte de la solvabilité des salariés pour fixer ses prix...

Autre particularité: la référence à la notion de "**salaires différés**" pour qualifier la PEEC (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction). Celle-ci n'est pas d'ordre anecdotique. Elle rappelle que si les fonds de la PEEC proviennent de la richesse fabriquée par les entreprises, celle-ci n'est possible que grâce au travail des *salariés*... Une évidence qui semble ne plus aller de soi pour certains, prêts à la faire passer à la trappe... Faut-il rappeler à ce propos, qu'une grande partie des ressources de la PEEC proviennent non seulement des versements des entreprises calculés sur la masse salariale mais également des retours sur prêts concédés aux salariés?

#### **Extrait des résolutions du CCN des 7 et 8 février 2013**

*"Dans un contexte de montée de la précarité, l'accès et le maintien dans le logement doivent rester prioritaires. Pour le CCN, il est impératif d'augmenter les aides à la pierre et les aides personnelles, dans le respect de la mixité sociale, et de garantir l'accès à l'égalité de traitement. Le CCN rappelle son opposition à toute captation par l'État du salaire différé. À ce titre, le CCN revendique le rétablissement de la relation contractuelle entre «Action Logement» (ex-1% logement) et l'État et défend la notion de salaire différé que constitue sa contribution, charge à l'État de conserver ses missions de contrôle sur le logement social au travers de ses services, notamment la MILOS (Mission interministérielle d'inspection du logement social).*

#### **4. Politique du logement: bref aperçu des mesures prises en 2012.**

*Deux fers au feu pour la ministre du Logement, deux catégories de mesures: des mesures d'urgence comme le décret sur l'encadrement des loyers privés, et des mesures de long terme comme le durcissement de la loi SRU. Qui seront complétées par une loi en 2013.*

##### **► Parc privé:**

**Décret sur l'encadrement des loyers** à la relocation dans le secteur privé dans certaines zones (août 2012)

##### **Le mécanisme:**

Dans un premier temps, mise en place d'une mesure visant à encadrer les loyers lors de la remise en location d'un bien (dans la région parisienne et dans 30 agglomérations de métropole et des DOM). Ce mécanisme sera complété par la mise en place des observatoires de loyers afin que le loyer ne puisse pas dépasser le niveau moyen constaté dans le quartier. Les locations meublées, les résidences secondaires, les locations saisonnières et les logements HLM ne seront pas concernées. Cette mesure va également de pair avec le durcissement de la taxe sur les logements vacants, visant les bailleurs récalcitrant à louer leurs biens dans le nouveau contexte.

##### **Les limites de la mesure:**

Un rapport de forces qui reste malheureusement toujours en défaveur des locataires... car rien n'oblige un bailleur privé à faire connaître au candidat locataire les prix pratiqués antérieurement... La mise en place des observatoires des loyers sera quant à elle longue à mettre en place... La nouvelle loi de 2013 devrait venir "bouster" ces dispositifs...

##### **► Foncier public, logements sociaux**

#### **Loi de mobilisation pour le logement (JO de janvier 2013)**

##### *Principales dispositions:*

- Mise à disposition du foncier public en faveur du logement.
- Utilisation des baux emphytéotiques sur les terrains de l'Etat pour développer le logement social.
- Relèvement du quota de logements sociaux (Loi SRU) sur les communes éligibles.

- Sanctions renforcées pour les communes ne respectant pas les quotas.
- Durcissement des sanctions pour les logements vacants.
- Assouplissement des conditions pour la réquisition de logements vacants par les préfets.
- Mise en place des observatoires des loyers dans certaines zones à titre expérimental.
- Modification des modalités d'octroi du PTZ + avec recentrage sur les ménages modestes.
- Création d'un nouveau dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement locatif, le "DUFLOT".

*Une série de mesures bienvenues, mais qui resteront insuffisantes à résorber la pénurie et à répondre aux besoins, si le budget 2014 ne tiendra pas compte encore une fois des augmentations nécessaires pour répondre à la demande.*

## 5. La mise en place du plan de rénovation thermique

Un **chantier** qui concerne de près:

- *Le pouvoir d'achat*
- *La transition énergétique*
- *Et représente des milliers d'emplois...*

Une **thématique** au carrefour du social et de l'écologie consignée dans un plan 2013–2017 présenté par la ministre de l'égalité des territoires et du logement et la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et qui représente potentiellement des milliers d'emplois.

L'objectif (fixé lors de la campagne présidentielle à 500 000 logements par an) devrait être mis en route dès 2016, contre 200 000 aujourd'hui. Mais la question que tout le monde se pose est bien: *qui va payer?*

### Les dispositifs existants:

- le crédit d'impôt développement durable, pour les particuliers
- l'éco-PTZ pour les particuliers
- L'éco-PLS destiné aux bailleurs sociaux HLM
- Le programme de l'ANAH "Habiter mieux" destiné aux 8 millions de personnes qui vivent en situation de précarité énergétique (dont les dépenses excèdent 10% des revenus).

### Les étapes:

2014: mise en place d'un guichet unique d'information et du tiers investisseurs (qui pourrait prendre en charge les travaux en se rémunérant sur une portion des économies réalisées) ou de la performance énergétique habitat.

### Le contexte:

Début 2013: chute du secteur du neuf avec perte de 40 000 emplois. Nécessité d'adaptation et de mesures d'urgence pour faire face à la situation.

## 6. A l'horizon 2013

En complément des axes esquissés en 2012, deux projets de loi sont annoncés pour 2013, qui vont directement impacter la question du logement.

- **L'Acte III de la décentralisation** (mars 2013) qui verra la mise en place des Conférences territoriales, d'un Haut Conseil des territoires et qui va redistribuer les cartes en matière de **compétences**.
- **La Loi LUL: Loi Urbanisme et Logement** (Juin 2013) qualifiée par la ministre du logement de **loi de refondation** et qui prévoit, dans sa partie logement, de réformer les rapports locatifs, la copropriété, l'encadrement des professionnels et la gouvernance d'Action Logement.