

La lettre du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

N°2- Mars 2011



Edito du Président

Expulsions : appliquer aussi les lois qui protègent.

Il y a un an, le Comité de suivi du Dalo adoptait, à l'unanimité, une motion demandant que l'on cesse de procéder à l'expulsion de ménages qui ont été déclarés prioritaires pour un relogement.

Il est des situations où l'expulsion peut malheureusement être justifiée et nécessaire. Mais lorsque la commission de médiation, eu égard aux difficultés et à la bonne foi de la personne, la désigne au préfet en vue d'un relogement, cette décision doit être appliquée. Le préfet est tenu de reloger et s'il estime ne pas disposer du logement nécessaire – mais se donne-t-on vraiment tous les moyens ? – il ne doit en aucun cas autoriser la police à exécuter le jugement d'expulsion puisque la personne se trouve éligible au relogement.

Il ne s'agit pas de léser les intérêts des propriétaires, dont beaucoup sont des personnes modestes. Le refus de concours de la force publique doit s'accompagner de l'indemnisation. Nous avons même proposé un dispositif plus satisfaisant pour l'Etat comme pour le propriétaire : offrir à ce dernier de passer un bail avec une association, ce qui lui apporte toute sécurité sur le paiement des loyers à venir.

A nouveau arrive le 15 mars, date à laquelle les expulsions redeviennent possibles. Je veux rappeler solennellement qu'on ne peut pas appliquer les lois qui répriment et oublier les lois qui protègent.

Le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées a été créé en 1992 à la demande de l'Abbé Pierre. Placé auprès du Premier Ministre, il comprend un président, 14 membres et un secrétaire général nommés par le Président de la République.

Mettre la fiscalité du patrimoine au service des solidarités

Alors que s'élabore une réforme de la fiscalité du patrimoine, le Haut Comité a souhaité consacrer l'essentiel de cette lettre à ce sujet. On ne peut en effet réformer la fiscalité sans s'interroger sur son impact, positif ou négatif, sur la capacité de l'Etat à assurer le droit au logement.

Procurer à l'Etat et aux collectivités territoriales les moyens nécessaires à l'exercice de leurs missions est le premier objectif de la fiscalité. Les dépenses orientées vers les interventions sociales du logement sont en diminution depuis plusieurs années. Compte tenu des situations dramatiques de mal-logement, le manque de moyens débouche, dans certains départements, sur la condamnation de l'Etat par les tribunaux pour non respect de la loi Dalo. L'équilibre budgétaire est une contrainte incontournable, mais il ne faudrait pas oublier qu'aujourd'hui le logement génère pour l'Etat davantage de ressources fiscales qu'il ne lui coûte : les moyens de la solidarité existent. S'il n'est pas pour autant interdit d'accroître la fiscalité du logement, la nouvelle taxe qui vient d'être instaurée dans le budget 2011 a le défaut d'être à la fois injuste, puisqu'elle s'applique uniquement aux logements sociaux, et néfaste puisqu'elle en freinera la production.

Contribuer à la régulation des prix doit être une préoccupation constante. De ce point de vue, un renforcement de la taxation des plus-values serait à la fois une incitation à la modération et une ressource pour financer les interventions permettant de loger ceux qui se trouvent exclus par les marchés. Ceci est d'autant plus souhaitable que l'objectif de mixité sociale suppose la production de logements sociaux dans des secteurs où l'immobilier est fortement valorisé.

Encourager le développement de l'offre de logements neufs, et parmi eux de logements sociaux est aussi une question de fiscalité. Des propositions ont été faites en 2005 par le rapport sénatorial Braye / Repentin, puis en 2010 par les Etats généraux du logement.

Permettre aux propriétaires volontaires de contribuer à l'offre de logements sociaux est un enjeu majeur pour assurer le droit au logement. Aujourd'hui la plus grande part des dépenses de l'Etat en matière d'aide au logement consiste en des aides fiscales accordées sans contrepartie sociale. Il convient de s'interroger sur leur bien fondé, qu'il s'agisse de l'effet inflationniste de certaines mesures ou de l'injustice qu'il y a à aider des ménages aisés à accéder à la propriété quand, pour les plus pauvres, le minimum vital de l'hébergement ou du logement social n'est pas assuré. Les aides fiscales doivent avoir une contrepartie sociale. Le Haut Comité propose une nouvelle aide, portant sur les droits de succession, qui serait réservée aux propriétaires s'engageant dans un véritable conventionnement social.

Assortir les aides fiscales de contreparties sociales

Le budget 2011 de la mission Ville et logement fait apparaître 7,6 milliards d'aides directes, et 16,3 milliards d'aides fiscales, soit une dépense totale de près de 24 milliards.

Parmi les dépenses fiscales affectées à la mission, on peut faire la répartition suivante :

- liées au logement et avec contrepartie sociale : 2,2 M€
- non directement liées au logement : 1,5 M€
- liées au logement sans contrepartie sociale : 12,6 M€

Les dépenses liées au logement sans contrepartie sociale comprennent 5 milliards au titre de la TVA à 5,5% sur les travaux, 1,9 milliards au titre du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt, 960 millions au titre du PTZ (ouvert à tous les primo-accédants depuis 2011), 850 millions de déduction au titre de dépenses de grosses réparations et d'amélioration et 670 millions au titre des aides à l'investissement locatif Robien et Scellier.

Le Haut Comité estime que les aides à l'accession à la propriété doivent être liées à des conditions de ressources, sauf à créer un effet d'aubaine et à risquer de tirer les prix à la hausse. Il demande que les aides à l'investissement locatif soient assorties d'engagements sociaux.

Exonérer les héritiers d'une partie du paiement des droits de succession si le logement est loué dans les conditions du logement social.

La mesure viserait le développement du conventionnement de logements privés aux conditions suivantes :

- état du logement répondant aux normes de décence,
- loyer ne dépassant pas le prix au m² applicable aux logements sociaux,
- location à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds applicables à l'attribution de logements sociaux.

En contrepartie d'un engagement minimum de 9 ans, et sous réserve que cet engagement soit encore en cours au moment de la succession, les héritiers bénéficieraient d'une exonération qui pourrait porter sur les 3/4 des droits de succession.

A la différence des outils actuels du conventionnement, cette mesure présente l'intérêt d'être incitative y compris dans les zones les plus tendues, puisque l'avantage fiscal est proportionnel à la valeur du bien. Elle permettrait d'éviter que des logements quittent le secteur locatif lors de la succession, l'importance des droits à acquitter conduisant fréquemment les héritiers à mettre fin à la location pour vendre le logement.

Cette mesure s'accompagnerait de la suppression du dispositif Scellier.

Taxer davantage les plus-values immobilières.

Actuellement les plus-values immobilières sont taxées au taux de 31,3%, soit un taux inférieur au taux supérieur de l'impôt sur le revenu. La plus-value constitue pourtant un réel bénéfice, qui plus est déconnecté de l'apport d'un travail ou d'un service puisqu'elle reflète simplement l'évolution des marchés. Il est donc juste de la taxer plus fortement.

Le Haut Comité propose qu'elle soit taxée au taux de 41%, qui correspond actuellement à la taxation des revenus les plus élevés.

Une fiscalité favorable à la construction de logements.

Les Etats généraux du logement, tenus en mai 2010, ont proposé de réformer la fiscalité foncière et immobilière :

- en rendant la fiscalité plus dissuasive sur la rétention (par exemple : impôt sur la plus-value progressif avec le temps, ou taxation des terrains constructibles sur leur valeur vénale) ;
- en rendant cette fiscalité incitative à l'utilisation du sol pour produire des logements abordables ;
- en développant la taxation additionnelle locale en cas de valorisation du foncier par l'effort de la collectivité.

TRIBUNE...

Une mesure simple, pour développer un parc privé conventionné.

Le "parc social de fait" se réduit de jour en jour, et le parc public " parc social de droit" ne peut, seul, assurer le logement des plus modestes d'entre nous, exclusivité qu'au demeurant il ne revendique pas.

Les propriétaires du parc social privé ne sont aucunement demandeurs des démarches sectorielles, transitoires et parcellaires, dont le dernier exemple est le dispositif Scellier, qui ont empêché depuis trop d'années l'édification d'un parc privé conventionné.

Rappelons que c'est avec une mesure simple, lisible et pérenne, l'exonération partielle de droits de succession et de donation, que la France a su conserver, accroître et améliorer sa forêt privée, et que cette mesure a été déclinée pour les terres agricoles et pour les entreprises.

C'est avec cette même mesure simple et lisible que pourrait être créé un véritable parc conventionné trouvant sa place entre le secteur dit libre et le secteur HLM, parc qui concernera le neuf et l'existant, le récent et l'ancien, l'habitat occupé et le vacant, le logement des personnes seules ou des couples et celui des grandes familles, le logement des classes moyennes et celui des ménages modestes.

La seule réticence des bailleurs à bénéficier de cette mesure fiscale tient au peu de crédit accordé à la parole de l'Etat quant à la pérennité de ses engagements fiscaux; l'obligation de maintien du logement dans le parc conventionné pendant une certaine durée, sous condition de ressources du locataire et selon un loyer plafonné devra avoir pour corollaire l'engagement ferme et définitif de l'Etat d'appliquer cette mesure fiscale quelque soit la date de la transmission, pourquoi pas par la signature d'un contrat État / propriétaire.

Gildas de Kerhalic

Rendre au « 1% logement » sa vocation.

Ce que l'on appelle « 1% logement », ou participation des employeurs à l'effort de construction, est né de l'initiative volontaire d'entreprises du Nord qui avaient décidé de mutualiser leurs efforts pour le logement de leurs salariés. Lorsque l'Etat a décidé, en 1953, de généraliser ce dispositif, il en a laissé la gestion aux entreprises et aux partenaires sociaux réunis dans des comités interprofessionnels du logement.

Depuis, la tentation a toujours été forte de le transformer en simple taxe. Dans les années 90 la moitié du prélèvement, assis sur les salaires, a été captée par le financement des aides à la personne, ne laissant que 0,45% à la mutualisation gérée par les CIL. Pour les années 2009 à 2011, l'Etat a imposé à ces derniers de se substituer à lui dans le financement de l'ANAH et de l'ANRU. La question se pose désormais de ce qu'il adviendra dans le budget 2012. La reconduction du prélèvement conduirait vers la fin du 1% logement et sa transformation en simple taxe.

Le retour à la gestion des partenaires sociaux est nécessaire. Il permettrait au 1% de retrouver sa vocation d'outil complémentaire aux interventions de l'Etat et de revenir à l'implication des entreprises dans le logement des salariés les plus modestes. Cette solution suppose que l'Etat se donne les moyens d'assumer la politique nationale du logement menée par ses grandes agences.

En bref...

LOPSSI 2 - Le Conseil Constitutionnel a invalidé un article de la loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure qui créait une procédure dérogatoire, sans intervention préalable du juge, pour permettre l'évacuation forcée de terrains occupés de façon illicite.

Gens du voyage - Le 19 janvier l'Assemblée nationale a repoussé une proposition de loi socialiste demandant l'abrogation de la loi du [3 janvier 1969](#) sur le régime des gens du voyage qui oblige les personnes âgées de plus de seize ans, ayant une résidence mobile, à avoir un carnet de circulation sur lequel sont notamment enregistrées leurs empreintes digitales.

Si sur le fond, les députés sont d'accord pour rénover le dispositif en vigueur, le député Didier Quentin (UMP) a considéré qu'il serait prématuré de légiférer avant la remise, le 9 mars, du rapport de la mission d'information qu'il préside sur le sujet.

Précarité énergétique - Le 1^{er} mars a été signée la [Convention](#) de mise en place de l'Observatoire national de la précarité énergétique entre l'Etat et des acteurs de la solidarité, du logement et de l'énergie.

Le Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées est signataire de cette convention.

Belgique - Le 18 mars : Le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité, l'exclusion sociale, service public indépendant de Belgique organise un [séminaire](#) sur le Droit au logement opposable et les enseignements à tirer des expériences françaises et écossaises.

Mayotte - Mars 2011, l'île de Mayotte devient le 101^e département français et le 5^e Département d'Outre-Mer..

À Mayotte, la situation du logement est particulièrement dramatique, marquée par un développement continu de la « bidonvilisation ». Selon l'INSEE, en 2007, *plus de 40% des logements étaient précaires ou insalubres*, soit au minimum quelque 23.000 logements.

Ile-de-France - Le Conseil régional lance une étude sur la mise en place d'un syndicat du logement en Ile-de-France : le Sylif. Selon le communiqué de la Région, ce syndicat qui constituerait une nouvelle autorité organisatrice du logement pourrait « devenir un lieu de dialogue entre tous les acteurs du logement (collectivités et bailleurs), permettre de répondre aux besoins de construction de logements notamment sociaux avec la mise en oeuvre effective de la loi SRU, et rassembler les financements ».

Attribution des logements sociaux et dalo - Le [décret n° 2011-176 du 15 février 2011](#) autorise la commission d'attribution d'un bailleur social à retenir plusieurs attributaires et à les classer par ordre de priorité.

Il apporte des précisions sur les modalités de gestion des droits de réservation.

Concernant le dalo, il précise les critères en fonction desquels il convient d'apprécier l'adéquation d'une offre de logement aux besoins et capacités d'un ménage.

Une loi contre l'habitat indigne outre-mer.

Le 26 janvier 2011, l'Assemblée nationale a adopté à l'unanimité, en première lecture, une [proposition de loi](#) du député de la Martinique Serge Letchimy.

Ce texte qui s'attaque « aux quartiers d'habitat informel » (ou spontané) autrement dit aux bidonvilles vise à « accélérer les processus de résorption des différentes formes d'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer ».

Il prévoit notamment la possibilité d'indemniser la perte de jouissance des habitants « sans droit ni titre » dans le cadre d'une opération d'aménagement qui obligerait à démolir des locaux habités.

Il prévoit également des mesures fixant les conditions de relogement notamment pour les propriétaires bailleurs et améliore et simplifie les procédures d'arrêt d'insalubrité.

La proposition de loi doit maintenant être examinée par le Sénat.

La lettre du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées est une publication du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

Responsable de la publication et rédacteur : Bernard LACHARME

La composition du Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées

Le Président :

Xavier EMMANUELLI - président du SAMU social de Paris, ancien ministre

Les membres :

Dominique BALMARY - président délégué de l'UNIOSS, conseiller d'Etat honoraire

Paul BOUCHET - conseiller d'Etat honoraire, ancien président d'ATD Quart Monde

Bernard DEVERT - président-fondateur de l'association Habitat et Humanisme

Claude FIORI - membre de la Mission de France, membre du Secours Populaire Français

Gildas de KERHALIC - notaire, ancien président de l'UNPI (union nationale de la propriété immobilière)

Françoise HOSTALIER - députée du Nord, conseillère régionale du Nord- Pas de Calais, présidente de Action Droit de l'homme, ancienne ministre

Marie Françoise LEGRAND - membre du conseil d'administration de l'association Emmaüs, vice-présidente de Paris Habitat

Paul Louis MARTY - président du forum européen du logement, ancien délégué général de l'Union sociale pour l'habitat (Union HLM)

Stéfania PARIGI - directrice générale du GIP Samusocial de Paris

Frédéric PASCAL - membre du Conseil économique et social, ancien président de la SCIC

Philippe PELLETIER - avocat, ancien président de l'ANAH

Jack RALITE - sénateur, ancien ministre, ancien maire d'Aubervilliers

Patrick DOUTRELIGNE - délégué général de la Fondation Abbé Pierre

Le secrétaire général :

Bernard LACHARME

Haut comité pour le logement des personnes défavorisées

78 rue Lecourbe 75015 Paris – 01.70.96.11.05 hautcomite@logement.gouv.fr – www.hclpd.gouv.fr

Institué auprès du Premier ministre par décret n°92-1339 du 22 décembre