

# vivre mieux

vers la société écologique

**PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT,  
L'HABITAT ET LES TERRITOIRES**



# PROPOSITIONS POUR LE LOGEMENT, L'HABITAT ET LES TERRITOIRES

## I ► Un logement pour chacun-e, l'habitat choisi pour tou-te-s

Il manque aujourd'hui plus de 900 000 logements en France. 3,6 millions de personnes sont mal-logées ou sans logis, dont 600 000 enfants. L'habitat est devenu un facteur majeur de précarisation du fait de la hausse incontrôlée des prix et du renchérissement du coût de l'énergie.

La logique du « *tous propriétaires* » est un leurre qui endette les ménages, creuse les inégalités et aggrave l'étalement urbain.

**Les écologistes prônent un habitat choisi** où chacune et chacun, selon ses aspirations et son parcours, puisse devenir propriétaire ou locataire.

### A. FACE A L'URGENCE : UN LOGEMENT, C'EST UN DROIT !

De l'hébergement au logement ...

Nous revendiquons **l'accueil inconditionnel** dans les structures d'hébergement, en maintenant les capacités d'accueil tout au long de l'année. La suppression des places d'hébergement ne doit se faire qu'au rythme de l'extinction de la demande d'hébergement. Pour un passage serein vers un logement adapté, l'accompagnement social doit être encouragé (pensions de famille...).

**Nous ne laisserons personne à la rue.** Nous interdirons les expulsions sans relogement. Nous développerons "l'inter médiation locative" à grande échelle, c'est-à-dire au prix du marché si nécessaire, aboutissant impérativement vers la mise en œuvre d'une solution de logement durable (sans remise à la rue).

**Nous logerons les 20 000 personnes prioritaires au DALO**, par la construction de logements très sociaux et la captation de logements dans le parc privé.

**Nous éradiquerons l'habitat indigne et mobiliserons le parc vacant** en faisant adopter à l'échelle communale un plan d'éradication de l'habitat indigne et en renforçant les crédits de l'ANAH.

**Nous appliquerons systématiquement la loi de réquisition.**

**Nous augmenterons la taxe sur les logements et les bureaux vacants**, et dans toutes les grandes villes, nous aiderons à la reconversion de bureaux en logements.

## B. FACE A LA PENURIE DE LOGEMENTS, CONSTRUISONS PLUS ET MIEUX !

**500 000 logements par an**, dont 160 000 logements sociaux. La priorité aux logements les plus sociaux avec la construction d'au moins 30 000 PLAI familiaux et en limitant les agréments PLS à 10 %. Leur financement sera garanti par le livret A, des financements publics et d'Action Logement.

**Des logements "spécifiques"** : 12 000 logements sociaux neufs par an pour les jeunes. Rénovation des foyers de travailleurs migrants et démocratisation de leur gestion. Construction de 50 000 chambres universitaires et rénovation de 70 000.

**Améliorer le logement des personnes en situation de handicap.** Avec un soutien financier à l'aménagement des logements particuliers et à la création de logement adaptés et accompagnés (ULS, maison-relais...). Des lieux d'hébergements intermédiaires seront créés pour les personnes souffrant d'un handicap psychique.

**Pour nos aînés**, la création de logements adaptés, l'hébergement en structure collective ou autogérées, le maintien à domicile doivent devenir des choix réellement ouverts. L'augmentation du nombre de places en EHPAD public sera au moins égal au nombre de places dans le secteur privé.

**Des aires d'accueil des gens du voyage** manquantes et renforcement des sanctions pour les communes en infraction.

Par **l'habitat participatif**, notamment les **coopératives d'habitants**.

## C. GARANTIR UN MEILLEUR ACCES AU PARC SOCIAL

Notre volonté, c'est de :

**Maintenir la spécificité et la vocation du logement social** en augmentant les financements publics. Arrêt des injonctions à vendre le patrimoine social.

**Renforcer la transparence et l'égalité des demandes de logement** via des dossiers anonymes et la généralisation des systèmes de cotation des dossiers.

**Réformer Action Logement** par la création d'une collecte universelle dans les entreprises, en évitant la concurrence des collecteurs, en transférant les contingents de réservation aux commissions d'attribution territoriales. Évaluer mieux l'utilisation des fonds du 1 % logement. Les crédits en faveur du développement de l'offre de logements devront être orientés vers les logements le plus sociaux.

## D. REGULER LE PARC LOCATIF PRIVE, FAIRE BAISSER LES PRIX

**Maîtriser les loyers** en les encadrant à la relocation, en alignant les premiers loyers au niveau du quartier et en plafonnant les prix au m<sup>2</sup>. Décréter immédiatement **un moratoire de trois ans sur les loyers**. Créer un "miroir des loyers" pour constituer un référentiel des loyers pratiqués.

**Sécuriser la location** par l'instauration d'une véritable garantie des risques locatifs généralisée et non réservée aux plus aisés. Supprimer les congés pour vente.

**Rétablir la rétroactivité des allocations logement et supprimer le mois de carence.**

**A la place du dispositif Scellier, créer un investissement locatif solidaire** aidé fiscalement, en échange de contreparties (loyers modérés, construction écologique).

Imposer aux investisseurs institutionnels un quota de logements locatifs encadrés.

**Réformer le régime des copropriétés**, dont les règles de majorité, et imposer la constitution d'un fonds travaux.

**Instaurer une déclaration préalable de mise en location**, dans laquelle le bailleur livre un diagnostic sur l'état de son logement.

**Créer un service public de l'information immobilière** et une autorité de régulation des agences immobilières, afin d'assainir la profession. Interdire les "agences de listes".

## E. INSTAURER UNE NOUVELLE ORGANISATION URBAINE POUR UNE VILLE VERTE

Cela nécessite de :

**Renforcer la loi SRU**, en passant l'obligation de construction à 25 % de logements sociaux, et 30 % en Île-de-France, et en augmentant les sanctions financières pour les communes récalcitrantes.

**Décentraliser l'action publique**. Les communautés d'agglomération doivent devenir les autorités organisatrices du logement, dotées de pouvoirs accrus (aides à la pierre, définition du PLU-PLH, délivrance des permis de construire...). Créer des établissements publics fonciers régionaux et garantir une péréquation financière équitable entre territoires.

**Enrayer la spéculation**. Utiliser la fiscalité pour faire baisser les prix en renforçant la taxation des plus-values, en intégrant la taxe d'habitation dans le calcul de l'impôt sur le revenu et en instaurant une contribution de solidarité urbaine sur les revenus locatifs et les loyers imputés des propriétaires occupants. Supprimer le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien.

**Etablir des impôts locaux respectant l'égalité territoriale** : renforcement des systèmes de péréquation entre territoires et révision des bases locatives de 1970 servant au calcul des impôts locaux.

**Prévenir les situations de surendettement et les pièges du crédit facile**. Limiter la durée des crédits immobiliers à 25 ans et renforcer les règles de prudence bancaire.

**Respecter un seuil minimum de densité** à respecter dans les PLU, notamment aux abords des zones les mieux desservies par les transports en commun.

**Associer les habitants** à l'élaboration des documents d'urbanisme mais aussi de toutes les opérations de transformation des quartiers (opérations ANRU, grosses réhabilitations, écoquartiers).

**Soutenir le secteur associatif** d'accompagnement vers et dans le logement par des subventions publiques pérennes et revalorisées. Faciliter l'information sur la prévention des expulsions auprès de la population, généraliser les universités des copropriétaires.

## II ► Des investissements forts dans la réhabilitation des bâtiments

En 2009, le bâtiment représentait 43 % de la consommation d'énergie finale. Quatre à cinq millions de familles françaises étaient en précarité énergétique, dont 3,4 millions dépensaient plus d'un dixième de leurs ressources en factures d'énergie, d'autres n'ayant même pas les moyens de chauffer leur logement mal isolé. L'objectif est de rénover thermiquement d'ici 2050 l'ensemble des bâtiments et d'imposer aux nouveaux une réglementation exigeante de "facteur 4".

En 2017, 500 000 logements par an devront être rénovés. A partir de 2020, 950 000 par an et 28 à 30 millions de m<sup>2</sup> dans le tertiaire. Les bâtiments publics et les logements des ménages à revenus modestes seront prioritaires.

Le secteur du bâtiment aura besoin d'être soutenu et accompagné pour faire face aux enjeux d'attractivité de formation et d'innovation. Le plan de rénovation thermique constitue un des plus importants viviers de création d'emplois, avec la coordination de milliers d'artisans sur tout le territoire. La filière appelée à se renouveler fortement du fait de nombreux départs en retraites est par ailleurs confrontée à des défis importants de mutation des savoir-faire, de nouvelles exigences en matière de santé dans l'habitat, d'émissions de gaz à effet de serre...

## Les écologistes proposent :

- ➤ **Des bâtiments publics exemplaires** avec une rénovation de niveau "facteur 4" d'ici 2030.
- ➤ **Une action systématique contre la précarité énergétique** dotée de moyens spécifiques et adaptés (ingénierie sociale, chèques verts...).
- ➤ **Des financements innovants** pour une montée en puissance de la rénovation au niveau Bâtiment Basse Consommation, en améliorant les dispositifs actuels (éco-PTZ et surtout crédits d'impôts). Des Sociétés de Tiers Financement accompagneront la rénovation en anticipant les gains de la réduction des dépenses énergétiques ainsi que des fonds de garantie pour la participation des TPE-PME aux Contrats de Performance Énergétique.
- ➤ **Une obligation de rénovation niveau BBC** à partir de 2020 à l'occasion de toute vente d'un logement. Si la rénovation ne peut être réalisée, il sera possible de consigner un budget correspondant au montant des travaux.
- ➤ **L'adoption d'un cadre juridique favorable** (copropriétés, isolations extérieures, mutualisation des risques en cas d'augmentation de l'énergie, transfert de charges pour les propriétaires non occupants, obligation de branchement sur un réseau de chaleur...) et nouveaux documents contractuels (bail vert, contrat de performance énergétique...).
- ➤ **La généralisation de la formation à l'isolation thermique** avec des modules "rénovations BBC" ajoutés aux formations initiales et continues. Un accord de branche sera établi pour assurer la montée en puissance de la rénovation de haute qualité d'ici 2020.

## III ➤ Des territoires plus égaux

### A. DES VILLES ECOLOGIQUES

En France, comme partout, les villes ne cessent de s'étendre : des dizaines de milliers d'hectares sont artificialisés chaque année. L'étalement constitue aujourd'hui une atteinte environnementale considérable, par la consommation et la modification du territoire lui-même. Il représente un risque sérieux pour la

cohésion sociale et intergénérationnelle en entravant les logiques de mixité. Il génère des surcoûts économiques pour les politiques publiques, puisque les infrastructures de transports, d'assainissement, les services résidentiels, doivent être multipliés.

Voilà pourquoi notre projet favorise un urbanisme économe en ressources foncières et en énergies, qui s'appuie sur la tradition de la ville européenne plurielle, mixte et compacte. Il entend lutter contre les inégalités sociales et spatiales et s'attaquer aux spéculations foncières et immobilières.

## Les écologistes proposent :

●► **Une Loi d'orientation d'affectation et d'usage des Sols** : elle visera à stopper l'étalement urbain, à maintenir la mixité sociale urbaine par le logement, les activités, les loisirs. Ses objectifs sont de donner aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale la capacité de mobiliser les ressources foncières pour faire face à la crise du logement et permettre un équilibre entre habitat, activités, espaces publics, espaces naturels. La propriété de terrains laissés à l'abandon depuis trois ans pourra être transférée à la puissance publique pour des usages sociaux et collectifs. Toute mutation des terres agricoles vers l'urbanisation ne sera possible que dans le cadre de schémas de cohérence territoriaux et de projets d'aménagement et de développement soutenable de territoires. Les autorités locales pourront, au moyen des documents d'urbanisme, poser des limites à l'extension urbaine. Les sols sont des biens collectifs dont la qualité doit être protégée. La loi soulignera la responsabilité de leurs propriétaires pour leur préservation et pour le maintien des grands équilibres environnementaux (eau, biodiversité...). Leur état devra être spécifié dans les contrats de vente des terrains. L'analyse sera réalisée par un organisme agréé et évalué. En cas de carence du responsable de la pollution, il sera poursuivi et le terrain transféré à la puissance publique.

●► **Le renforcement de la protection de l'environnement en ville** : il s'agit au total d'établir de véritables audits de pertinence écologique accompagnant à partir d'un certain seuil toute construction, réhabilitation ou aménagement. Pour cela, un plan de préservation de la biodiversité devra figurer dans les Schémas de cohérence territoriale, garantissant notamment la continuité des espaces naturels. Les Plans Locaux d'Urbanisme définiront obligatoirement des coefficients de pleine terre permettant la recharge des nappes phréatiques. Les compétences "urbanisme" et "logement" deviendront une compétence obligatoire des EPCI et les permis de construire seront délivrés par ceux-ci dans les agglomérations.

●► **Les Agendas 21 locaux renforcés : ils devront répondre à des cahiers des charges bien plus précis**, accompagnés d'indicateurs de suivi du "métabolisme urbain". Les mesures de **protection des paysages et des entrées de villes** ainsi que la lutte contre l'invasion publicitaire et les pollutions lumineuses doivent être renforcées.

●► **La mise en place d'une démocratie locale plus participative et ouverte à la diversité des populations** : budgets participatifs, conférences de consensus ou de citoyens, référendums locaux, rénovation des conseils d'habitants.

## B. UNE AUTRE POLITIQUE DES QUARTIERS POPULAIRES

Six ans après les émeutes de 2005, peu de choses ont vraiment bougé. La situation s'est même dégradée parfois pour les habitant-e-s des quartiers. Un renouvellement urbain, insuffisamment connecté au volet humain et social de la rénovation, avec des moyens de plus en plus instables, une baisse des aides aux associations : les politiques publiques antérieures s'épuisent gravement ; les couches moyennes ne sont pas venues ou revenues dans les quartiers et parfois les relations sociales préexistantes ont été cassées par les réhabilitations. La politique de la droite a stigmatisé la jeunesse des quartiers et plus particulièrement celle d'origine étrangère, rendue responsable de l'insécurité et de toutes les difficultés, objet d'une discrimination ethnique et d'une véritable chasse au faciès.

Une nouvelle politique des quartiers doit s'inscrire dans une démarche globale de "refaire la ville", qui désenclave, permette à toutes les populations de sortir des enfermements scolaires, culturels ou de loisirs, favorise les fluidités et les échanges, mixe vraiment les populations et les activités, organise les moments et les espaces festifs partagés.

### Les écologistes proposent :

●► **La création d'emplois qualifiés dans les quartiers populaires et pour leurs**

**populations** : à l'opposé de la logique purement financière des zones franches, il faut inciter les activités à s'installer dans les quartiers populaires en modulant les aides en fonction de leur impact social, comme le fait l'Union européenne.

●► **L'aide à la création d'entreprises** (associatives, coopératives, etc.) par les habitant-e-s.

●► **Une diversification sociale et géographique dans la Fonction publique, des profils recrutés.**

●► **Un effort particulier sur la formation professionnelle par la mise en œuvre de dispositifs prioritaires** en direction de ces quartiers (savoirs de base, français langue étrangère, pré-qualification, qualification, etc.) et la création de partenariats avec les entreprises dans le cadre de la formation en alternance et de l'apprentissage.

●► **Une éducation vraiment prioritaire** : afin de permettre un travail pédagogique adapté et de renforcer la mixité des établissements situés en ZEP, il faut accroître significativement leur taux d'encadrement, y renforcer l'offre d'enseignements particuliers de haut niveau (technologies, culture, sport, musique, arts plastiques), revenir à des établissements scolaires à taille humaine.

●► **Une politique des mobilités et des transports pour désenclaver les quartiers** : il faut notamment développer les navettes et taxis collectifs inter-quartiers, accroître l'offre des transports qui doivent fonctionner à une fréquence plus élevée et mieux répartie sur toute la journée.

●► **Un droit d'"objection" pour les habitant-e-s dans les opérations de démolition pilotées par l'ANRU** : la politique de démolition doit être reconsidérée, s'adapter aux contextes locaux et s'inscrire dans une démarche de qualité urbaine globale et de relogement de tous. L'aide à l'ingénierie de projets alternatifs doit être accrue.

## C. DES TERRITOIRES RURAUX VIVANTS

En même temps que les zones proches des villes sont victimes de mitage, d'installations désordonnées et de perte de terres agricoles, les zones plus éloignées se vident, leurs populations vieillissent, les espaces et parfois le bâti tendent à dépérir. La fermeture d'établissements scolaires, hospitaliers, administratifs, postaux en France impacte durement le rural dit "profond".

La part des déplacements en transports en commun ne représente qu'un vingtième du total en milieu rural, dont en réalité les 3/4 bénéficient aux scolaires et étudiants. Pourtant, de nombreuses tentatives de revitalisation, mêlant les populations et les générations tentent d'inverser la tendance. Elles constituent autant de points d'appui pour un véritable renouveau de ces territoires.

### Les écologistes proposent :

- **Une taxe sur l'urbanisation des terres agricoles** à hauteur de 50 % du montant du prix de vente du foncier agricole à l'achat. La moitié de cette taxe sera affectée à un fonds régional pour reconversion des friches industrielles et commerciales, l'autre moitié à un fonds régional pour des acquisitions foncières en faveur de l'installation d'agriculteurs biologiques.
- **La définition, avec les collectivités, de seuils de densité de population** en dessous duquel l'Etat s'engage à prendre des mesures particulières d'incitation au peuplement.
- **L'achèvement de la mise en intercommunalité des communes rurales à des échelles humaines et cohérentes, la relance de la dynamique des Pays**, la couverture de l'ensemble des territoires ruraux par des SCOT souvent à l'échelle du pays, qui veilleront tout particulièrement à l'économie des terres agricoles. Les communes doivent cependant rester de véritables entités de démocratie de proximité et le principe de subsidiarité doit être respecté.
- **Une vraie politique du logement et de l'habitat en milieu rural** : obligation d'entretien des biens inoccupés depuis longtemps et possibilité de leur réquisition temporaire, veille sur les logements insalubres mis à la location, pourcentage obligatoire de logements sociaux dans les nouvelles constructions à l'échelle des intercommunalités.
- **L'incitation fiscale à l'installation de médecins et autres professionnels de santé.**
- **La relance, dans les bourgs, des maisons de services publics polyvalents.**
- **Un moratoire sur la création de nouvelles grandes surfaces** et des incitations fiscales et financières au retour du commerce de proximité.
- **Le soutien aux petites unités de transformation** pour l'approvisionnement en circuits courts ainsi qu'aux dynamiques **associatives** locales visant à compléter l'offre de services notamment dans le cadre de l'économie sociale et solidaire et des coopératives d'activités. Le secteur culturel doit être particulièrement soutenu, notamment par une aide spécifique à l'emploi tout à long de l'année.
- **La détaxation du carburant pour les transports en commun en zone rurale.** L'aide aux transports innovants (taxis collectifs et covoiturage) et à l'équipement des collectivités en véhicules moins polluants, mieux adaptés aux besoins locaux et à une plus grande fréquence.

Janvier 2012