Etats-Généraux du logement, Bobigny
Fabien Maury
samedi 5 novembre 2005

POUR UN FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL ÉMANCIPÉ DU MARCHÉ FINANCIER.

Introduction.

La gangrène de l'insécurité sociale progresse dans presque toutes les catégories de la population. Cela renforce le **besoin de transformations radicales**, c'est-à-dire d'**un vrai réalisme.** Cela nécessite toujours plus d'audace pour se hisser à la hauteur des exigences très profondes d'**une toute autre vie** pour chacune et chacun, une vie plus riche, plus épanouie, plus libre car sécurisée, plus mobile car maîtrisée.

L'élaboration d'un projet de société qui articule débats sur des propositions et actions devrait prendre en compte deux piliers principaux, **deux objectifs sociaux novateurs**, très élevés.

D'une part, il s'agit de conquérir un système de **Sécurité d'emploi ou de formation** dans un but d'éradication graduelle du chômage. D'autre part, il s'agit de **la promotion inédite des services publics sociaux.** Le logement en est un des secteurs fondamentaux avec la conquête d'une **Sécurité sociale du logement,** dans le but de permettre l'accès de chacune et chacun à un logement de qualité.

Ces deux piliers constitueraient en quelque sorte l'épine dorsale d'**une nouvelle civilisation**.

La perspective de cette nouvelle civilisation invite à se saisir des moyens et des pouvoirs pour **un nouveau type de croissance**. Cela suppose l'explosion d**es dépenses nécessaires au développement, à l'épanouissement de chacune et chacun** : éducation, formation, recherche, culture, logements sociaux, santé, transports publics etc. Mais, pour rendre pérenne cette progression continue de dépenses de développement, il est absolument nécessaire de **sécuriser et promouvoir l'emploi et la formation** de toutes celles et de tous ceux qui concourent à créer **les richesses à partir desquelles pourra être financée cette expansion nouvelle**.

Pour cela, il faut **des financements émancipés de la domination des marchés financiers** et faisant reculer le besoin de faire appel à ces derniers.

Ainsi, la réalisation des objectifs sociaux qui nous soucient ici est inséparable
*de l'établissement de **moyens matériels nouveaux** comme de nouveaux types d'entreprises publiques ou en ce qui concerne le logement d'un service public du logement ;
*de la mobilisation **des moyens financiers** comme avec la promotion d'un autre crédit bancaire pour faire reculer la domination des marchés financiers, avec les luttes pour conquérir des Fonds régionaux pour l'emploi et la formation ou encore un pôle financier public ;
*de la conquête **de droits et de pouvoirs des salariés, des usagers** pour intervenir directement sur les gestions avec des critères d'efficacité sociale pour faire reculer les critères de la rentabilité financière.

I. L'emploi et la formation, avec le logement, sont la base d'une sécurisation et de la promotion de tous les moments de vie.

Comme l'invitation le rappelle, **la privation de logement** est la source d'une insécurité essentielle. Cette insécurité touche une part de plus en plus importante de la population en liaison avec la progression du chômage, de la précarité, des emplois pauvres qui, associée aux discriminations de nationalité, ethniques, débouchent sur les tragédies que nous pouvons vivre.

Tout comme l'emploi, le logement constitue **un enjeu de rassemblement des milieux populaires mais aussi des couches moyennes** désormais de plus en plus précarisées.

1. Le chômage, la précarité et l'exclusion du logement sont intimement corrélés.

L'ampleur du chômage (2.7 millions selon le BIT, 3.8 millions si l'on prend en compte toutes les catégories de chômeurs)**, la progression de la précarité** (3.5 millions de précaires) et **la multiplication des emplois pauvres** (16% des salariés ont un salaire inférieur ou égal à 950 euros par mois contre seulement 11% en 1983) ont comme conséquence une propagation préoccupante **des difficultés à payer un loyer ou un crédit** (« le risque de dégradation progressive de la solvabilité des ménages » est d'ailleurs signalé par le CCF[1]) et, partant, des **difficultés d'accès à un logement de qualité** que cela soit dans le secteur social ou dans le secteur privé. En effet, les conditions fixées par les bailleurs (qui craignent les impayés de loyers) exclues une part grandissante de la population du logement social de qualité, y compris parmi les couches moyennes qui sont poussées vers l'accession à la propriété.

Ces difficultés sont renforcées par le **gel des salaires,** d'un côté (le pouvoir d'achat du salaire mensuel de base progresse de 0.5% entre 1999 et mi-2005 mais il recule entre le début 2004 et mi-2005) et **l'inflation immobilière** (par exemple, +86% pour le prix des logements anciens entre 1998 et 2004[2] ; +40% pour le logement neuf entre 2000 et 2004[3]) et **foncière** (selon le récent rapport du Sénat[4] : +40% pour le prix des terrains à bâtir de 1999 à 2004) qui pousse à la **hausse les loyers,** de l'autre (+13.5% entre décembre 1998 et juillet 2005 mais +4.8%, en glissement annuel, sur le seul deuxième trimestre 2005).

Tableau 1 : salaire médian et loyer moyen

Salaire médian net mensuel	Loyer moyen pour un trois pièces
1 500 euros	520 euros

C'est ainsi que le **taux d'effort net** des ménages augmente de façon intolérable, particulièrement pour les ménages à faibles et moyens revenus (+35% entre 1988 et 2004 pour les ménages en HLM), **la part consacrée au logement** dans le budget des familles progresse vivement (de 29% à 40% du budget des familles les plus pauvres), **l'endettement des ménages**, essentiellement lié à l'habitat, croît de façon inquiétante (le taux d'endettement

[1] **CCF**. Economie française. Octobre 2005.

[2] **Martine Beauvois**. Logements anciens. Des Prix toujours en forte hausse en 2004. Insee Première n° 1029. Juillet 2005

[3] CCF, déjà cité.

[4] **Thierry Repentin**. Rapport d'information du groupe de travail sur les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement. Sénat, rapport n°442, 29 juin 2005.

est passé de 51% à 60% du revenu disponible entre 1997 et 2004[5] puis à 63.4% au 2ème trimestre 2005[6] !).

[5]**Valérie Chauvin, Sabine Le Bayon**. Logement : sommets atteints ? Lettre de l'OFCE n°257, 9 février 2005.
[6]CCF, déjà cité.

2. L'emploi stable, correctement rémunéré conditionne l'accès au logement de qualité.

Premièrement, **c'est une condition de la capacité de payer un loyer ou un emprunt** (un bon exemple peut en être donné par le durcissement par les banques des conditions d'obtention d'un prêt pour les titulaires d'un contrat nouvelle embauche, considéré par celles-ci comme un nouveau contrat précaire).

Deuxièmement, **le secteur de la construction, celui des services liés à l'habitat constituent une part importante et dynamique de l'emploi**.

La reprise de construction de logements est insuffisante par rapport aux besoins. Malgré cette faiblesse relative, l'emploi dans le seul secteur de la construction a progressé (+4.0% entre 2002 et 2005) deux fois plus vite que dans celui des services (+2.0%) ; alors que, dans la même période, l'emploi salarié marchand a stagné (-0.1%). Il faudrait aussi pouvoir évaluer l'ampleur de l'emploi dans les services liés aux logements tout particulièrement ceux qui sont en fait des services à la personne.

Tableau 2 : L'emploi dans les différents secteurs

En milliers	Fin 2004
Emplois salariés marchands	15 431
Industrie	3 886
Construction	**1 296**
Tertiaire marchand	10 249

Sources : Insee

Si l'on en reste au seul secteur de la construction, celui-ci subit des goulots d'étranglement, en raison de difficultés de recrutements pour trois-quarts des entreprises de la construction. Cette situation pourrait s'aggraver car le dynamisme de la demande de logement n'est pas prêt de cesser. Celui-ci repose en effet sur des évolutions profondes de la façon de vivre en société : moindre attrait pour la vie en couples, mises en couple plus tardives, unions plus fragiles, remises en couple moins fréquentes après une rupture, familles recomposées, augmentation de la durée de vie en bonne santé etc.

Mais, dans la situation actuelle, ce surcroît de demande peut révéler encore plus les difficultés structurelles de l'offre de logement. L'obsession de recherche de rentabilité des grands groupes de la construction (bénéfices nets au 1er semestre de Vinci : 356 millions d'euros, +19% ; de Bouygues 384 millions d'euros, +39% et les dividendes versés en 2004 de Vinci : 293 millions d'euros, +48% ; de Bouygues : 292 millions d'euros, +75%), les exigences de baisses des coûts vis-à-vis de leurs sous-traitants ont comme corollaire le refus du patronat du secteur d'accroître les dépenses de formation pour élever les niveaux de qualification et de salaires, le refus d'investir suffisamment pour améliorer des conditions de travail et de sécurité profondément dégradées (la productivité apparente du travail a progressé de 4.1% dans le secteur de la construction en 2003 !), le refus de créer les emplois en nombre et en qualité suffisants. Cela débouche sur ces goulots d'étranglement.

Toutefois, le gouvernement préfère culpabiliser les chômeurs, accusés de ne pas vouloir accepter ces emplois sous-payés et aux conditions de travail dégradées plutôt que de responsabiliser socialement les groupes de la construction, des services en terme d'emplois, de formation, d'amélioration des conditions de travail etc.

3. La conquête d'une Sécurité sociale du logement, celle d'une Sécurité d'emploi ou de formation doivent s'épauler.

Ainsi, une bataille bien menée pour un accès de tous à un logement de qualité doit donc prendre en compte celle pour la conquête d'une Sécurité d'emploi ou de formation.

Par exemple, ne pourrions-nous pas proposer aux organisations syndicales de la construction des services à l'habitat mais aussi aux associations de chômeurs, aux associations de locataires, aux bailleurs sociaux etc., **des réunions de débats et d'action afin d'élaborer des propositions pour sécuriser l'emploi, avec la formation dans ce secteur** ? Cela permettrait de relier intimement les luttes pour la reconnaissance des qualifications, de la pénibilité du travail etc., pour la responsabilisation social des grands groupes de ces secteurs sur des objectifs de créations d'emploi, de mises en formation, de transformation d'emplois précaires en emplois stables, de construction de logements sociaux de qualité, d'amélioration des services à l'habitat etc.

Ainsi, les actions pour un retour choisi à l'emploi pour les chômeurs, avec une formation choisie, si nécessaire, les luttes pour les transformations d'emplois précaires en emplois stables, les luttes des salariés pour empêcher les suppressions d'emplois etc., permettraient en quelque sorte de « solvabiliser » la demande de logement.

Enfin, nous envisageons que les entreprises publiques d'un nouveau type que nous exigeons, aient une nouvelle mission de service public : l'emploi, pour aider la conquête d'un système de Sécurité d'emploi ou de formation. Un service public du logement, outre l'accès à un logement de qualité, devrait aussi avoir l'emploi comme mission.

La sécurisation de l'emploi, avec la formation, apparaît donc bien comme déterminante à la fois du côté de la capacité à payer un loyer et de celui de l'emploi dans la construction de logements et des services liés au logement.

II. L'accès au crédit comme fondement de nouveaux financements pour une Sécurité sociale du logement.

La réalisation effective de tels objectifs sociaux impliquent une réorientation et une mobilisation inédite des moyens financiers.

L'accès à un logement de qualité doit être facilité par **de nouveaux financements dégagés de la tutelle des marchés financiers** et qui contribuent, par leur logique nouvelle, leurs critères d'efficacité sociale, à sortir l'ensemble de la société de la domination des marchés financiers. Cela suppose donc de s'attaquer aux racines de **l'inflation foncière et immobilière qui dissuade l'extension des logements sociaux dans les villes**.

1. Les causes de l'inflation foncière et immobilière.

Il faut comprendre les raisons fondamentales qui sont à l'origine de l'inflation des prix immobiliers et fonciers.

Du côté des ménages, j'ai déjà parlé des facteurs expliquant le dynamisme de la demande de logements, tels que les changements de standard de vie ou les changements culturels.

Du côté des propriétaires, les placements fonciers et immobiliers ont constitué un remplacement des placements financiers moins attractifs avec la chute des cours des actions en 2001 et 2002.

Du côté du gouvernement, les aides du type « de Robien » ont contribué à l'inflation des prix fonciers et immobiliers et les aides à la personne préférées aux aides à la pierre ont poussé à l'inflation du prix des loyers.

Du côté des entreprises, le refus de produire plus et mieux et l'exigence de rentabilité des actionnaires fait se précipiter les profits sur le marché immobilier à la recherche de placements rémunérateurs.

Du côté des banques, le « crédit facile » a permit le financement des opérations foncières et immobilières.

a) Le rationnement de la dépense publique pour le logement.

Les dépenses publiques sont fortement rationnées pour respecter les contraintes du Pacte de Stabilité. Dans le budget 2006, seules les lois de programmation sur la Sécurité, la Justice, la Défense.

Les dépenses pour la mission « Ville et logement » diminuent en valeur de 3.2% (-240 millions d'euros) par rapport au budget 2005. A part le programme « Rénovation urbaine » qui enregistre une légère augmentation des dépenses (2.8%), tous les autres programmes enregistrent une baisse absolue de leurs crédits de paiements (« Equité sociale et territoriale et soutien » : -7.1% ; « Aide à l'accès au logement » : -1.4% ; « Développement et amélioration de l'offre de logement » : -9.5%). Rappelons **les réductions drastiques antérieures des crédits d'Etat pour la construction sociale** : -8% en 2004, -6% en 2005.

Comment prétendre alors, comme le fait J.-L. Borloo, que le logement est une priorité du gouvernement ? Tout le monde s'accorde d'ailleurs pour remarquer la faiblesse de l'ambition de sa loi sur le logement et le caractère anti-logement social, anti-secteur public de ses orientations.

b) Les efforts réactionnaires pour développer un certain type de propriété contre le logement social.

Dans ce contexte d'insécurité sociale, les efforts du gouvernement pour développer l'accès à la propriété se traduisent par **des tensions formidables sur le budget des ménages** de toute une partie des couches moyennes précarisées, **sans que soit, pour autant, réglé le problème de l'insuffisance de logements sociaux de qualité**. Au contraire, ces orientations aggraveront sans doute les difficultés du logement.

Depuis la fin des années quatre-vingt-dix, **les gouvernements successifs ont favorisé les plus-values sur l'immobilier résidentiel**, et ce, au nom du soutien de la demande mais en réalité du soutien de la demande des ménages les plus fortunés. Il s'agissait de **permettre le recyclage des capitaux jusqu'alors investis sur le marché financier**. Parallèlement, le va-et-vient entre marché immobilier et marché des capitaux a été encouragé avec **la financiarisation croissante du marché immobilier**. Ainsi, les fonds des livrets d'épargne ont été de plus en plus branchés sur le marché financier, avec un rôle actif de la Caisse des dépôts.

La droite, tout particulièrement, mais pas seulement, entend favoriser l'accès à la propriété afin de **développer une société de propriétaires** qui serait, par hypothèse, **beaucoup plus sensible au développement du marché financier**.

Cela se fait au détriment du secteur public et de l'aide aux locataires par toute une série de mesures comme la baisse des droits de mutation, la mise en place des prêts à taux zéro, la baisse de la TVA sur les travaux d'entretien, l'amortissement accéléré pour les logements neufs etc.

Ainsi, dans un récent rapport le Sénat[7] notait que **le dispositif "de Robien" encourageait les comportements spéculatifs de rétention du foncier**, alimentant la pénurie de terrains disponibles et donc l'inflation foncière et immobilière. Ainsi en est-il aussi d'**une fiscalité indolore pour la simple détention de terrain**. Simultanément, le prêt à taux zéro, son extension, incite les ménages des couches moyennes, chassé du secteur locatif, à se surendetter.

Ces conditions nouvelles ont eu des effets pervers : la poursuite de l'inflation des prix immobiliers entraîne la chute des rendements (loyer/prix) et renforce le risque d'un krach immobilier.

c) Le rôle des banques et de la BCE permettant un crédit facile pour les placements financiers, immobiliers.

De leur côté, les banques centrales, particulièrement la BCE, ont encouragé la flambée des prix immobiliers, le recours croissant aux prêts hypothécaires. En effet, elles ont offert **des possibilités de refinancement très favorables aux crédits finançant ce type d'opérations**. **Elles ont donc rendu plus facile les plus-values immobilières** et aggraver l'inflation du crédit hypothécaire pour faire face au recul du marché financier en 2001 et 2002.

Les banques et les institutions financières jouent ainsi un rôle fondamental. A la fin des années quatre-vingt-dix, les entreprises qui s'étaient fortement endettées ont freinées leur recours aux crédits bancaires. La faiblesse de l'investissement des entreprises ne laisse pas présager d'une reprise importante du crédit aux entreprises. Afin de compenser le ralentissement de la demande de crédit par les entreprises, les banques se sont alors reportées sur le marché hypothécaire pour les particuliers aisés et pour les institutions spécialisées.

[7] Rapport déjà cité

Tableau 3 : Le crédit et la croissance

	2002	2003	2004	2005
Pib	+1.2%	+0.9%	+2.1%	+1.5%(p)
Investissements des entreprises	-2.8%	0.0%	+3.1%	+2.7% (p)
Emploi total	+0.4%	-0.4%	+0.1%	+0.5% (p)
Crédits au secteur privé	+4.3%	+5.4%	+8.9%	+9.5% (07/05)
Crédits aux ménages	**+7.1%**	**+7.8%**	**+9.6%**	**+10.0% (07/05)**
Financement de marché	+6.3%	+9.6%	+4.8%	+6.1% (07/05)

Sources : Insee et Banque de France

2. Un autre crédit est possible.

Il ne suffira donc pas de prendre des mesures ponctuelles pour lutter contre la spéculation. La question de la réorientation du crédit est fondamentale.

L'accès au crédit est d'autant plus crucial que les offices HLM sont endettés. Cet endettement et les charges financières afférentes ont tendance, dans les conditions actuelles à augmenter plus rapidement que les mises en chantiers (les charges financières du secteur HLM étaient de 5.3 milliards d'euros en 2002[8]).

L'accès à un nouveau crédit devrait permettre une sécurisation de l'emploi, avec la formation et contribuer à une croissance dont le fondement devrait être le développement des capacités humaines et les économies de moyens matériels et financiers. **Ce crédit doit permettre d'anticiper la création de richesses indispensable pour asseoir de façon pérenne le financement de la construction du logement social.**

Tableau 4 : L'importance du crédit en 2005

Pib	1 559 milliards d'euros
Budget de l'Etat	288 milliards d'euros
Encours de financement par le marché	1 245 milliards d'euros
Encours de crédit	**2 516 milliards d'euros.**

Sources : Insee, ministère des Finances, Banque de France.

- **Les objectifs d'une réforme du financement du logement.**

Elle doit permettre l'accès sécurisé de tous à un logement social de qualité avec une possibilité d'évolution tout au long de la vie.

- **Une réforme du financement du logement devrait s'attaquer aux facteurs d'inflation des loyers :**

*l'inflation immobilière : notamment par **une sélectivité du crédit bancaire et par la mise en cause de la mise en concurrence entre locataires et accédants sociaux à la propriété** ;
*l'inflation foncière : notamment en agissant pour **un nouveau partage de la rente foncière faisant reculer le poids des professionnels de l'immobilier**, des promoteurs d'immeubles de bureaux, les banques et des assurances, etc. avec de nouveaux outils (maîtrise sociale et publique du foncier, mécanismes limitant les variations des prix, nouveaux dispositifs d'incitation/pénalisation pour les collectivités par exemple taxation du foncier non-bâti assise sur la valeur vénale etc.)

[8] Rapport CDC 2003.

a) La liaison à la bataille pour les FREF et la FNEF : responsabiliser socialement les entreprises.

La batailler pour une réforme du financement du logement ne doit pas être déconnectée de l'effort général pour orienter les financements vers l'emploi, la formation, la recherche, la qualité de vie.

Elle doit être liée, par exemple, à **la bataille des communistes pour des Fonds régionaux pour l'emploi et la formation et pour un Fonds national décentralisé pour l'emploi et la formation**.

Les FREF et FNEF pourraient d'ailleurs être sollicité pour responsabiliser les entreprises par rapport à l'emploi et aux territoires, tout particulièrement les entreprises du BTP ou des services à l'habitat.

L'objectif, c'est l'emploi, sa création et son maintien en liaison avec la formation pour l'emploi ;

Les moyens d'action, ce serait la responsabilisation sociale des entreprises et des banques : il s'agit, en effet, de parvenir à changer les relations entre les banques et les entreprises à partir de la mobilisation d'un crédit à moyen et long terme. Celui-ci, alimenté par des fonds publics, pourrait inciter et soutenir des programmes d'emploi. Il prendrait en charge tout ou partie des intérêts des crédits accordés aux entreprises pour des investissements matériels et de recherche. Les taux d'intérêt de ces crédits seraient d'autant plus abaissés pour chaque entreprise qu'elle programmerait de l'emploi efficace et de la formation pour un meilleur emploi.

b) Le rôle novateur d'un pôle financier public.

La constitution d'un pôle public pourrait être un moyen efficace pour la réorientation du crédit et la mobilisation des banques. Il pourrait être constitué à partir de la **Caisse des Dépôts, des services financiers de La Poste, du réseau de Caisses d'épargne, d'OSEO, du Crédit Foncier, de la CNP**, sans pour autant que cette énumération soit limitative. Une politique conçue pour conquérir l'accès effectif à un logement de qualité c'est poser dès maintenant la question de ce pôle public financier.

En partenariat avec les FREF et le FNEF, ce pôle public serait chargé de **développer une nouvelle grande mission de service public du crédit pour sécuriser l'emploi et la formation**. Il contribuerait en pratique au recul du rôle du marché financier dans le financement de l'économie avec l'avancée progressive de nouveaux critères d'efficacité sociale pour la gestion des banques et pour la distribution du crédit.

Il contribuerait à déployer de nouvelles coopérations avec les institutions financières publiques, semi-publiques, mutualistes ou coopératives en Europe.

En ce qui concerne le financement du logement, un tel pôle financier public devrait avoir comme objectif de sécuriser la ressource tout particulièrement pour le logement social.

- **Cela signifierait une nouvelle politique de l'épargne** avec des incitations à augmenter les encours sur les livrets d'épargne et des pénalisations pour les placements financiers. Ainsi, le pôle public aurait dans un premier temps comme

ambition d'arrêter l'hémorragie de l'épargne populaire collectée sur les CCP et sur les livrets défiscalisés vers le marché financier ; comme c'est le cas aujourd'hui, avec le Livret A dont les encours servent de plus en plus à consolider les opérations financières de la CDC. Il faudrait pour cela agir à deux niveaux : sur la rémunération et sur l'utilisation ;

- Ce pôle devrait jouer **un rôle de soutien à la construction de logements sociaux de qualité.** Cela suppose de nouvelles relations avec les élus de terrain, les salariés, les associations de locataires, non seulement dans le contrôle de la gestion des ressources mais aussi dans l'établissement des critères de choix. Ils doivent être associés, selon des modalités à préciser, aux prises de décisions, à l'orientation de ce pôle, à la sélectivité du crédit ;

- **Il devrait promouvoir une sélectivité nouvelle des crédits à l'habitat.** Il reste à en concevoir les termes et les modalités mais cela doit rendre le crédit plus difficile pour les opérations de spéculations immobilières en augmentant les taux d'intérêt, et à rendre le crédit plus facile pour la relance du logement social et l'accès social à la propriété, en abaissant les taux d'intérêt. L'accès à de nouveaux crédits sélectifs pour les bailleurs sociaux devrait permettre de sécuriser l'accès au logement par l'accès à l'emploi : la sélectivité du crédit serait d'autant plus importante que les créations d'emplois dans le bassin d'emploi considéré seraient fortes ;

- Cette sélectivité du crédit permettrait en fait **une action préventive pour dégonfler en douceur la bulle immobilière.** En effet, cette sélectivité du crédit est rendue urgente en raison de l'ampleur de la bulle immobilière. Faut-il attendre un krach immobilier comme à la fin des années quatre-vingt. Celui-ci avait débouché sur un durcissement des conditions de crédit sur le dos des salariés et de la population pour renflouer les banques. Ou faut-il gérer le dégonflement de la bulle par une réorientation progressive du crédit ?

- Le pôle financier pourrait aussi contribuer à **la réduction de la dette et les charges financières des organismes de logements sociaux ainsi qu'à l'augmentation des dépenses publiques pour le logement**, par exemple en permettant l'émission de titres publics susceptibles d'être acquis en cas de besoin par la BCE à un taux d'intérêt privilégié, dans le cadre d'une mission nouvelle de celle-ci de soutien à l'emploi, à la croissance.

c) Des mesures d'urgence.

Dans ce cadre, il est légitime d'exiger **une période de gel des loyers**, **anticipant sur le recul de la pression foncière et immobilière avec l'amorce du redressement du rendement loyer/valeur vénale** (stabilité des loyers mais baisse de la valeur vénale).

Ce gel des loyers, concomitant de la mobilisation du crédit, serait différent du blocage des loyers de la fin du siècle dernier. Ce blocage déconnecté d'une politique cherchant à assainir le marché avait conduit alors à une sorte de « grève » de l'offre de logement et d'importantes difficultés pour certaines sociétés d'HLM en fonction de leurs fonds propres et de la taille de leur parc locatif ou de leur politique vis-à-vis de leurs locataires.

Cette période de gel des loyers permet de **répondre à des situations d'urgence pour un certain nombre de locataires**, pour faire face à leur détresse

Il s'agirait plutôt d'un blocage temporaire des loyers afin de faire face à la détresse des locataires. La période de blocage devrait être l'occasion pour engager des réformes fondamentales du financement et un assainissement du « marché » grâce au recours à un nouveau crédit mais aussi avec la mise en cause des dispositifs gouvernementaux encourageant la financiarisation et la spéculation (Robien etc.) .

Un système d'encadrement des loyers pourrait succéder à cette période de gel.

- **D'autres mesures d'urgence devraient permettre d'améliorer la situation financière des bailleurs sociaux** :

*la baisse de la TVA jusqu'à 5.5% pour les activités des bailleurs sociaux
*l'exonération intégrale de la taxe sur le foncier bâti pour les bailleurs sociaux ;
*l'interdiction de la vente à la découpe etc.
*la remise à plat du dispositif du 1% patronale afin d'en accroître les ressources, avec un système de modulation en faveur de l'emploi pour responsabiliser les entreprises.

- **Il conviendrait aussi d'agir sur le foncier[9] pour bloquer la spéculation :**

*Face à celle-ci, la création d'établissements publics fonciers (mais quel est l'échelon pertinent ?) portant les terrains puis les revendant à une collectivité territoriale, à la puissance publique ou encore à une société HLM est intéressante particulièrement si les prix de cession sont modulés en fonction d'engagements sur la modération des loyers mais elle demeure une proposition partielle ;
*Pourquoi ne pas envisager une « maîtrise publique et sociale du foncier » (ne parlait-on pas de « municipalisation » des sols) ?
*Ou encore l'établissement d'une taxation sur le foncier non-bâti assise sur la valeur vénale.

3. La remise en cause du Pacte de stabilité.

a) La relance de la dépense publique du logement.

Cette action en France doit être reliée à la bataille pour **la mise en cause du Pacte de Stabilité**. Cette remise en cause devrait permettre de **relancer la dépense publique efficace socialement** tout particulièrement la dépense publique de logement.

b) Des programmes communs de soutien au logement social en Europe.

Nous pourrions exiger aussi au niveau européen l**a mise en place de programmes communs de soutien au logement social** compte-tenu de l'ampleur des difficultés du logement partout sur le continent et de la pression immobilière, foncière particulièrement vive dans les métropoles.

Ces programmes communs de soutien au logement social pourraient s'inspirer des programmes communs d'infrastructures. Ils pourraient bénéficier de financements privilégiés de la Banque européenne d'investissement (BEI)

[9] A ce sujet voir **Jean-Louis Adréani.** L'impasse foncière ou l'impossible équation. Le Monde du 23-24 octobre 2005.

c) Un Pacte pour la croissance, l'emploi et la qualité de vie, la réorientation de la BCE.

Enfin, ces ambitions pour permettre l'accès de chacune et chacun à un logement de qualité devrait constituer, avec l'emploi, la formation, un objectif primordial pour **l'élaboration d'un Pacte européen pour la croissance, l'emploi, la qualité de vie et une réorientation de la BCE**.

Il s'agirait de **contribuer à construire une nouvelle croissance française et européenne** dont le moteur serait l'essor continu des dépenses pour développer les capacités de chacune et chacun, tandis que tout serait fait, en permanence, pour réduire les gâchis de capitaux matériels et financiers.

Cela exige tout particulièrement de faire reculer le rôle du marché financier dans l'activité économique en mobilisant de nouveaux financements. Ceux-ci seraient, eux, émancipés de la domination du marché et leur contenu-même inciterait à un changement progressif de l'utilisation de l'argent par les entreprises notamment.