

LES PROPOSITIONS DE LA FONDATION ABBE PIERRE



**Fondation
Abbé Pierre**
pour le logement
des défavorisés

L'entrée en vigueur de la loi sur le droit au logement opposable au début de l'année 2008 marque un tournant majeur de la mise en œuvre du droit au logement. Cette nouvelle donne, qui va incontestablement dans le bon sens, répond à une revendication portée par la Fondation Abbé Pierre et de nombreuses associations depuis plusieurs années déjà. Nous pensons en effet qu'une telle loi peut être susceptible de constituer une étape décisive pour améliorer le sort de millions de ménages qui souffrent aujourd'hui du mal-logement dans notre pays.

Pour autant, il ne suffit pas de décréter un nouveau droit pour qu'effectivement la crise du logement se résorbe. La mise en application de ce droit doit nécessairement être accompagnée d'une politique du logement plus volontariste et plus ambitieuse, à la hauteur des enjeux posés par la crise, mais aussi plus solidaire, c'est-à-dire tournée vers ceux qui sont les plus touchés.

La Fondation Abbé Pierre a ainsi décliné un ensemble de mesures politiques, administratives ou juridiques à mettre en place au plus vite pour s'assurer que ce droit au logement opposable ne se réduira pas à un simple slogan. Certaines de ces propositions sont nouvelles, d'autres s'inscrivent dans la continuité du rapport mal logement 2007 tandis que d'autres encore sont issues du collectif associatif qui s'est constitué au cours du mois de décembre 2007 pour présenter au gouvernement « 13 axes d'engagements » majeurs qui lui semblent devoir être mis en œuvre pour appliquer la loi Dalo*.

Ces propositions se déclinent autour de trois conditions et quatre piliers fondamentaux qui doivent être compris comme trouvant leur cohérence dans leur globalité et leur complémentarité. Ces piliers tracent les orientations à suivre pour mener une **politique véritablement en rupture avec les années passées et se présentent comme les conditions nécessaires à la mise en œuvre du droit au logement opposable**. Il ne s'agit donc en aucun cas d'un inventaire au sein duquel il suffirait de piocher, mais bien d'une politique globale à mener sachant que ces quatre piliers sont interdépendants. En effet, prendre les mesures qui permettent d'éviter de mettre à la rue de nouvelles personnes, réduit le poids qui pèsera sur la mise en œuvre du Droit au logement opposable ; de fait, lutter contre l'habitat indigne et les expulsions, limitera le nombre de demandeurs et permettra de dédier les logements disponibles aux personnes que le flux de l'exclusion du marché

du logement ne manquera pas de faire émerger ; de la même manière, produire du logement à loyers accessibles permettra aux personnes actuellement hébergées en structures collectives d'accéder à un logement autonome tout en libérant des places pour ceux qui se trouvent dans une situation d'urgence ou ont besoin d'être accompagnés, etc.

Les quatre piliers sont les suivants :

- **Produire et capter des logements à loyers accessibles,**
- **Intégrer la dimension territoriale de l'habitat dans un esprit d'équilibre et de justice sociale,**
- **Permettre au secteur de l'hébergement de jouer pleinement son rôle,**
- **Tarir les sources d'exclusion du logement en favorisant la prévention, l'accès et le maintien.**

1

PREMIER PILIER

Produire et capter des logements à loyers accessibles

Le droit au logement ne sera effectif qu'à condition que le déficit de logements estimé aujourd'hui à 800 000 soit résorbé et qu'entre temps, l'équilibre entre le type de logements produits et la demande sociale soit rétabli (sur les 800 000 logements manquants, on peut évaluer à 500 000 le nombre de logements à vocation sociale devant être construits). Pour ce faire, la mobilisation de tous les parcs (privés comme publics) mais aussi de tous les acteurs du logement est indispensable. La Fondation Abbé Pierre demande donc qu'en matière de politiques publiques du logement, un saut qualitatif et quantitatif soit effectué. Seules des mesures fortes, incitatives mais aussi directives sont susceptibles d'infléchir la crise.

Première proposition

• **Imposer dans tout programme immobilier de plus de 10 logements un quota minimum de 20 % de logements à loyers accessibles** (logements locatifs sociaux ou logements privés conventionnés). Cette mesure représenterait un signe fort de l'État vers les collectivités locales, les promoteurs, les constructeurs et la population en matière de relance de la production et de recherche d'une plus grande mixité sociale. Les communes qui disposent de plus 40 % de logements sociaux sur leur territoire pourraient être exonérées de cette obligation.

Deuxième proposition

• **Raccourcir le terme fixé par l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui impose 20 % de logements sociaux aux communes.** Une mesure forte et significative, montrant le volontarisme de l'État dans la mise en œuvre de la Dalo, consisterait à réduire cette échéance à 2015 au lieu de 2020 actuellement.

Troisième proposition

• **Rendre obligatoire l'inscription d'une réserve foncière destinée à la production de logements à loyers accessibles dans tous les Plans Locaux d'Urbanisme.** Il importe parallèlement d'accélérer la **cession des terrains de l'Etat destinés à la production de logements locatifs sociaux à des prix compatibles avec le financement des opérations.** En effet, si résorber la pénurie est indispensable et urgent, la Fondation Abbé Pierre estime qu'il faut d'ores et déjà anticiper sur la demande de logements qui devrait se maintenir à un haut niveau dans la prochaine décennie.

Quatrième proposition

• **Mobiliser dans les plus brefs délais 100 000 logements supplémentaires dans le parc privé, afin de loger au niveau du loyer social les personnes très modestes.** Même avec un effort substantiel de production (le gouvernement affiche un objectif de 500 000 logements par an), le délai entre les décisions politiques, puis administratives et la remise des clés aux locataires représente 3 à 4 années. Dans la situation actuelle, il serait intolérable d'attendre 4 à 10 ans pour reloger des ménages en situation d'insalubrité ou fournir un toit autonome au million de personnes sans domicile personnel. Le parc privé avec son taux de rotation important qui libère 2 millions de logements par an, peut et doit être un réservoir pour la recherche de solutions. Capter 5 % des mises en location dans le parc privé sur une année reviendrait à proposer 100 000 logements aux ménages demandeurs (l'expérience du Grand Londres pour pallier le manque de places en hébergements et en logements publics est dans ce domaine riche d'enseignements). **Dans cette perspective, l'État et les collectivités locales devront participer au paiement du différentiel entre le coût du marché pour le propriétaire et le coût du loyer supporté par le ménage** (lequel doit se situer au niveau du loyer social). Des moyens devront également être dédiés à la prospection et à la mobilisation de ces logements privés.

Cinquième proposition

• **Obliger tous les réservataires de logements sociaux à contribuer au logement des ménages reconnus prioritaires par les commissions de médiation Daloz.** Concrétiser la participation de tous les acteurs aux

accords collectifs et, au-delà du contingent préfectoral prévu par la loi, ajouter des quotas d'attribution aux contingents des collectivités locales, des bailleurs et des collecteurs du 1 % pour reloger les publics prioritaires. Par ailleurs, organiser la coordination de tous les réservataires et s'assurer qu'ils respectent avec les commissions d'attribution les critères de priorités prévus par la loi.

Sixième proposition

• **Accélérer la création de maisons-relais et mettre à disposition les 12 000 nouvelles places prévues avant la fin de l'année 2009.** Le plan de création des Maisons-relais fixé par l'État doit être mis en œuvre dans les plus brefs délais : il convient donc **d'identifier et localiser avant fin 2008 les 12 000 places prévues initialement pour 2007 afin de les rendre opérationnelles en 2009.** Ce plan implique un pilotage efficace, des moyens financiers, mais aussi des moyens opérationnels et des pouvoirs dérogatoires du préfet pour mettre à disposition le foncier nécessaire à leur création (substitution du préfet en cas de défaillance de la collectivité locale, droit de préemption...). Il convient parallèlement de garantir leur fonctionnement en **portant à 16 € minimum le financement des places pour toutes les Maisons-relais.**

2

DEUXIÈME PILIER

Intégrer la dimension territoriale de l'habitat dans un esprit d'équilibre et de justice sociale

Dans leurs recherches de logement, de nombreux ménages sont systématiquement orientés vers certaines communes et certains quartiers, les seuls qui proposent une offre de logement adaptée à leurs ressources. L'effort d'accueil des ménages les plus modestes repose donc sur un nombre limité de communes (souvent les moins bien dotées financièrement), venant ainsi renforcer les inégalités dans notre pays. À l'heure où la mise en œuvre du Droit au logement opposable appelle une augmentation de l'offre à loyers accessibles mais aussi une meilleure répartition pour enrayer la spécialisation sociale de certains territoires, l'augmentation et la diffusion territoriale de la construction de logements à vocation sociale doit être un impératif. Sachant que sur le principe, si la contractualisation est bien évidemment préférable, celle-ci ne peut être efficace qu'à condition que la contrainte sanctionne son refus ou son non-respect.

Première proposition

- **Renforcer l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 en sanctionnant plus fermement les réfractaires à son application :**

- **Etablir systématiquement des constats de carence et tripler les contributions financières de solidarité pour les communes qui ne respectent pas leurs obligations.** Les dispositions actuelles de la loi SRU ne sont pas suffisamment dissuasives, de sorte que certaines communes réfractaires à la construction de logements sociaux s'exonèrent de manière inacceptable de l'effort de solidarité qu'elles doivent remplir en se contentant du paiement des pénalités.

- **Substituer temporairement (pour une durée de 1 à 2 ans) la capacité à délivrer les permis de construire (au profit de l'État ou de son représentant) aux communes qui refusent de remplir leurs obligations liées à la loi SRU.** Une telle mesure serait la preuve qu'une loi de la République ne peut être bafouée, ignorée ou non respectée.

- **Exclure le recours à la production de PLS pour les communes ayant moins de 10% de logements locatifs sociaux et remplacer, pour les autres, le mode de comptabilisation des logements sociaux par le décompte suivant :** 1 PLS = 0,5 logement ; 1 PLUS = 1 logement ; 1 PLA-I = 1,5 logement (+ 0,5 logement pour tout logement de 5 pièces ou plus).

Deuxième proposition

- **Elargir la taxe sur la vacance à toutes les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants** (seule une partie des agglomérations de plus de 200 000 habitants est à ce jour concernée). Une étude réalisée par l'ANAH démontre que cette taxe a obtenu des résultats significatifs dans la lutte contre la vacance. Les logements vacants ont diminué dans les communes soumises à la taxe dans des proportions beaucoup plus importantes que l'évolution moyenne en France ou dans les agglomérations de taille comparable qui n'y étaient pas soumises (la baisse est de l'ordre de 21 % à 48 % dans les 8 agglomérations concernées, contre 8,59 % pour la France entière). 60 % du parc vacant étant situé en milieu urbain, une partie non négligeable pourrait donc être mieux mobilisée et remise sur le marché pour accroître l'offre locative.

Troisième proposition

- **Veiller à ce que les opérations de Renouvellement Urbain ne réduisent pas l'offre de logements accessibles.** La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain suscite de véritables inquiétudes. Si les intentions initiales visant notamment à remettre les quartiers en difficulté au centre des préoccupations de l'État, des maires et des financeurs du logement sont louables, trop d'incertitudes pèsent sur la politique de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Ces constats imposent que l'ANRU infléchisse ses orientations :

- **S'assurer que la reconstitution qu'imposent les démolitions n'entraîne pas une baisse du nombre de logements sociaux dans les communes ou les agglomérations concernées, quitte à retarder les opérations de démolitions prévues.** L'impact local des opérations ANRU sur la production globale de logements sociaux suscite de réelles interrogations. Notamment parce que la mobilisation des moyens locaux nécessaires à la reconstruction des logements démolis entre parfois en concurrence avec les besoins liés à la production annuelle de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, fin 2006, un important décalage apparaît entre le nombre de démolitions réalisées (4 558 logements) et les reconstructions (268 logements). Il importe donc de véritablement respecter le principe du « 1 logement construit pour 1 logement démoli » et, à défaut, différer certaines opérations de démolition. Au-delà, l'ANRU doit **s'assurer que les relogements envisagés tiennent compte des attentes, des profils socio-économiques et des revenus des ménages**, tant en ce qui concerne la taille, la localisation que le loyer du nouveau logement.

- S'assurer que chaque projet urbain est conçu dans la **transparence et comme une démarche globale de développement des quartiers au service de la mobilité ou de l'amélioration des conditions de vie de ses habitants avec une véritable concertation** de ces derniers.

Quatrième proposition

- **Accroître significativement le rééquilibrage des ressources entre les communes (Dotation Globale de Fonctionnement, Dotation de Solidarité Urbaine...).** Les communes qui ont les ressources les plus faibles sont celles qui souffrent le plus de la fracture sociale et territoriale de sorte que ces disparités limitent significativement leurs possibilités d'action. **L'État doit donc aller plus loin en matière de péréquation budgétaire.**

Cinquième proposition

- **Instaurer un dispositif de politique de l'habitat spécifique à l'Ile-de-France.** En France, le niveau de l'agglomération et/ou du département semble être le mieux adapté à la gestion d'une politique de logement cohérente, reposant sur une bonne connaissance des besoins et la mise en place des réponses adaptées (tant au niveau de la production de logements que des mesures d'aide ou d'accompagnement social indispensables). En Ile-de-France, où la crise du logement est particu-

lièrement marquée, les enjeux sont d'une autre nature. Les réponses ne peuvent être issues d'intercommunalités (peu existantes, souvent faibles et rarement diversifiées politiquement), ni à l'échelle départementale au moins pour ce qui concerne Paris et les départements de la petite couronne. La Fondation propose donc qu'au niveau régional, ou au moins inter-départemental, avec Paris et la petite couronne d'un côté et les départements de la grande couronne de l'autre, soit développer une politique à la hauteur des difficultés (production d'habitat, application du Droit au logement opposable, lien entre transport, habitat et bassins d'emploi, ...).

3

TROISIÈME PILIER

Permettre au secteur de l'hébergement de jouer pleinement son rôle¹

Première proposition

• **Humaniser et réhabiliter les centres d'hébergement par un financement exceptionnel portant à la fois sur l'investissement et le fonctionnement.** Élaborer puis rendre obligatoire le respect d'un cahier des charges de toutes les structures d'hébergement, afin de garantir le droit des personnes hébergées à l'intimité et à la sécurité : ouverture 24 h sur 24 et 365 jours par an ; locaux adaptés (chambres ou studios individuels, unités familiales ou de quelques personnes, places accessibles aux personnes ayant un animal...). Améliorer l'accompagnement social en renforçant le taux d'encadrement en travailleurs sociaux en fonction du public et de l'offre de service à apporter. Généraliser un plan de rénovation et d'adaptation de toutes les structures dans un délai de 2 ans. Prévoir la fermeture des structures non conformes en compensant la perte des places occasionnée.

Deuxième proposition

• **Unifier les statuts de tous les centres d'hébergement et pérenniser leurs financements.** Unifier le statut des structures d'accueil et d'hébergement et clarifier les missions communes à tous les établissements : accueillir et héberger, évaluer les situations, stabiliser, accompagner vers l'insertion, orienter. Ce statut unifié, du type des actuels CHRS, doit améliorer le statut des personnes hébergées (permettre la domiciliation...), sécuriser le financement des associations, assurer une meilleure remontée des informations statistiques vers l'État et renforcer la participation des usagers (conseils de la vie sociale).

¹ Ces trois propositions sont étroitement inspirées des axes d'engagement produits par le collectif associatif constitué en décembre 2007.

Troisième proposition

Créer immédiatement les nouvelles places d'hébergement nécessaires correspondant aux obligations inscrites dans la loi Dalo en utilisant tous les moyens disponibles, y compris la mise à disposition et la réquisition de bâtiments publics. Lancer un plan de création de places d'hébergement. Ce plan doit être suffisant pour permettre à toute personne qui le souhaite d'être immédiatement hébergée. Il devra permettre de compenser les réductions de places liées à la restructuration des lieux d'hébergement et réduire fortement le recours aux nuitées d'hôtel. Maintenir un niveau de places disponibles pour un accueil immédiat. Accroître la flexibilité et diversifier les capacités d'accueil des centres par la mobilisation de places en diffus (hébergement collectif ou appartement). Mobiliser du foncier et des bâtiments publics ou institutionnels. Publier le texte réglementaire précisant les obligations des communes en matière de création de places d'urgence. Ce plan implique un pilotage efficace, des moyens financiers et opérationnels et des pouvoirs dérogatoires attribués au préfet.

4

QUATRIEME PILIER

Tarir les sources d'exclusion du logement en favorisant la prévention, l'accès et le maintien

Si l'augmentation de l'offre et son adaptation aux ressources des ménages sont des conditions à la résorption de la crise, elles ne doivent pas faire oublier les difficultés que rencontrent de nombreuses personnes pour accéder à un logement comme pour payer leurs loyers et leurs charges et ainsi s'y maintenir. À cet égard, différentes mesures doivent être rapidement prises pour s'assurer que de nouveaux ménages ne viennent pas allonger la liste des personnes exclues de leur logement et ne viennent pas engorger les commissions de médiation Dalo puis les tribunaux administratifs.

Première proposition

- **Résorber les 600 000 logements indignes avant la fin de la législature, en adaptant le budget de l'ANAH et de l'État à cette ambition.** Malgré les politiques d'amélioration de l'habitat mises en œuvre depuis plusieurs années, l'actualité fait régulièrement apparaître des situations dramatiques : incendies dans des immeubles vétustes ou dégradés, situations d'insalubrité caractérisée, saturnisme, hôtels meublés en état de dégradation, agissements en toute impunité de marchands de sommeil. Ces manifestations du « mal-logement », dont les plus pauvres sont les premières victimes, conduisent la Fondation Abbé Pierre à demander que soit affirmée une politique volontariste (tant politiquement que financièrement) dans ce domaine. Un programme pluriannuel permettant **d'ici 2012 l'éradication de l'habitat indigne** doit immédiatement être adopté en donnant les moyens pluriannuels aux opérateurs, aux services préfectoraux et communaux de réaliser ces objectifs.

- D'autres mesures doivent accompagner ce plan pour en accroître l'efficacité : **constituer dans chaque département un groupe d'action et de suivi pluridisciplinaire** permettant un croisement des informations et un suivi effectif de toutes les procédures relatives aux immeubles, logements et hôtels dégradés. **Elargir le pouvoir général de police des maires au logement décent en instaurant un droit d'injonction faite au propriétaire de réaliser les travaux** et, à défaut, d'exécution des travaux d'office. **Renforcer les sanctions pénales pour les marchands de sommeil, lesquelles pourraient conduire à la saisine du logement et son affectation au parc locatif social ou au parc privé conventionné.** Enfin, il importe de **mettre en place sans délai les observatoires nominatifs départementaux des logements indignes** prévus par la loi.

Deuxième proposition

- **Suspendre les expulsions locatives des personnes de bonne foi et développer le dispositif de prévention.** L'année 2006 marque une augmentation alarmante des expulsions puisqu'elles atteignent le chiffre record de 10 000 ménages expulsés avec le concours de la force publique (plus de 100 000 résiliations de bail), avec toutes les conséquences dramatiques que cela entraîne pour des personnes déjà fortement marquées par les difficultés liées à l'emploi et à la précarité. L'expulsion locative demeure un problème majeur et constitue un véritable échec humain, social et économique. Les ménages menacés d'expulsion ont été reconnus dans les six catégories de publics prioritaires pour faire valoir le droit au logement opposable. La Fondation estime donc plus pertinent d'améliorer la prévention en amont et de suspendre les expulsions dans l'attente de l'application effective de la loi Dalo, que de voir s'allonger la liste des ménages sollicitant les commissions de médiation. Dans cette logique, la Fondation considère que plusieurs mesures prioritaires doivent être prises :

- Tout en garantissant le dédommagement des propriétaires, l'État doit ordonner la **suspension des expulsions sans relogement des ménages de bonne foi** (dans le parc privé comme dans le parc social) jusqu'au 1^{er} décembre 2008, date de la mise en œuvre du recours contentieux Dalo. Ultérieurement, il devra donner au préfet ou au juge la possibilité de **mandater et de financer un organisme pour se substituer temporairement au locataire**, de façon à permettre le maintien dans les lieux et la continuité du paiement du loyer.

- Face aux 750 000 ménages qui connaissent des difficultés de paiement de loyer, il faut inventer des mécanismes qui permettent d'aider autant que de besoin les personnes en amont des procédures judiciaires. **Il importe donc d'inventer une « assignation administrative » après deux mois d'impayés de loyer qui permettrait de convoquer le ménage devant la commission de prévention prévue par la loi de 1998. L'enquête sociale sur ces ménages deviendrait obligatoire** et le résultat de la commission permettrait, soit de laisser poursuivre la procédure contentieuse, soit de prendre des mesures (aides financières, accompagnement social, médiation avec le propriétaire...) susceptibles de résoudre le conflit. Le délai nécessaire à l'instruction du dossier sera largement acceptable par le propriétaire s'il débouche sur le règlement rapide des arriérés de loyer ou si, après le jugement, les décisions de justice sont plus rapidement exécutées.

- Engager un plan de renforcement de la prévention des expulsions en faisant en sorte que cette **enquête sociale** réalisée par les services sociaux et transmise au juge soit **rendue légalement obligatoire et contradictoire**. Par ailleurs, **un accompagnement social doit être systématiquement proposé à la famille bénéficiaire d'un plan d'apurement établi par le juge** (dès l'audience, le juge doit pouvoir orienter le ménage vers un accompagnement social pour l'aider à respecter le plan d'apurement élaboré par le tribunal).

Troisième proposition

- **Redonner aux aides personnelles au logement leur rôle de solvabilisation des ménages modestes.** S'il faut saluer l'indexation des aides au logement sur l'Indice de Référence des Loyers en 2007 (de même que l'annonce de les indexer sur l'indice du coût de la vie à partir de 2008), différentes mesures doivent néanmoins être rapidement prises pour éviter que le budget logement n'entame encore davantage le pouvoir d'achat des ménages. **Le forfait des charges servant de référence au calcul des aides au logement doit être fortement réévalué** de façon à se rapprocher des coûts réels des charges et de leur évolution, en particulier à une période où ces dernières « explosent » de façon pré-occupante. Par ailleurs, **le mois de carence lié au versement des aides au logement lors de l'entrée dans les lieux doit être supprimé** de façon à éviter de pénaliser dès le départ les entrants dans un nouveau logement, à un moment où précisément ils se trouvent confrontés à de nombreuses dépenses (frais de déménagement, ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, assurances, dépôt de garantie...).

Quatrième proposition

- **Rendre universelle la Garantie des Risques Locatifs.** La garantie du risque locatif, qui est instaurée pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement et sécuriser les propriétaires bailleurs et les locataires, doit faire l'objet de plusieurs évolutions ou aménagements. Il importe dans un premier temps de rendre accessible la GRL à tous les publics (y compris les ménages éligibles à un logement à loyer très social, social ou intermédiaire dont le taux d'effort est inférieur à 33 %) et dans tous les parcs de logements. Il convient également d'abaisser son coût et de la rendre accessible, dans des conditions spécifiques, aux organismes pratiquant la location ou la sous-location. Par ailleurs, l'octroi de cette garantie ne doit en aucun cas se cumuler avec d'autres cautions exigées par le bailleur. Enfin, les compagnies d'assurances ne peuvent être exonérées du partage des risques et du devoir de solidarité, en particulier sur le montant des primes et l'attention aux plus faibles.

TROIS CONDITIONS FONDAMENTALES POUR RÉORIENTER LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Les propositions qui viennent d'être présentées, forment un ensemble cohérent dont certaines sont reprises ou issues des 13 axes fondamentaux défendus par le collectif associatif auprès du Premier Ministre. Au-delà de la nécessité de les mettre en œuvre rapidement, trois conditions fondamentales doivent guider la politique du logement à venir.

Première condition

- La Fondation Abbé Pierre insiste pour que les dispositions prises ou à prendre prochainement ne rejoignent pas la liste des « bonnes lois » ou des « bonnes mesures » qui ne sont pas, ou seulement partiellement appliquées. **Tout dispositif législatif doit être garanti de sa concrétisation.** Il est intolérable que certaines lois ne soient pas appliquées sur le territoire national, à plus forte raison lorsqu'elles relèvent de responsabilités d'élus républicains. Comment admettre qu'une loi, comme celle sur les gens du voyage (juillet 2000) qui impose la création d'aires d'accueil, ne soit respectée que pour seulement 25 % des obligations fixées ? Comment admettre que la loi SRU (décembre 2000) ne soit véritablement respectée que par un tiers des communes concernées, et que 150 d'entre elles s'en exonèrent totalement puisqu'elles n'ont pas construit un seul logement social depuis 8 ans ? Comment admettre que les textes sur la lutte contre l'insalubrité ne soient pas mis en place dans de nombreuses villes ou départements, alors qu'elle touche, parfois dangereusement, la santé des habitants ?

Deuxième condition

- Toute politique fiscale ou financière concernant le logement doit intégrer des objectifs sociaux. **Aucune mesure d'avantages fiscaux ne peut se soustraire à des contreparties sociales** proportionnées, tant sur le montant des loyers (ou des mensualités dans le cas de l'accèsion à la propriété), qu'au regard des ressources des ménages concernés ; les plus modestes devant évidemment pouvoir en bénéficier en premier lieu.

Troisième condition

• L'ensemble de ces mesures ne peut se faire sans un effort budgétaire conséquent de la part de l'État et des Collectivités Locales. Alors que la crise du logement perdure, l'engagement financier de la collectivité publique se situe quasiment à son niveau le plus bas depuis trente ans (soit 1,78 % du PIB). Dans ce contexte, nous proposons **l'objectif d'un engagement financier de la collectivité au-dessus de 2 % du PIB**, objectif raisonnable et cohérent avec les besoins. Cette augmentation indispensable de l'effort financier de la collectivité pour construire chaque année les 500 000 logements nécessaires à la satisfaction des besoins et à la mise en œuvre du droit au logement, doit par ailleurs s'accompagner d'une réorientation de la dépense publique. Actuellement, seulement 24 % des logements construits (accession, locatif privé, locatif social) sont accessibles aux personnes disposant de ressources en-dessous des plafonds PLUS (soit près de 70 % des ménages en France). **La Fondation demande donc que ce taux, qui caractérise l'offre de logements économiquement accessibles, atteigne désormais 50 % de l'ensemble de la production annuelle.**

* Association des Cités du Secours Catholique, Association Emmaüs, ATD Quart Monde, CASP, Croix Rouge française, Emmaüs France, Enfants de Don Quichotte, FAPIL, Fédération Entraide Protestante, Fédération nationale des Centres Pact-Arim, Fédération nationale Habitat & Développement, FNARS, FNASAT, Fondation Abbé Pierre, Fondation Armée du Salut, France Terre d'Asile, Habitat et Humanisme, Petits Frères des Pauvres, Restaurants du Cœur, Secours Catholique, UNAFAM, UNAF, UNHAJ, UNIOPSS.

