

LES PROPOSITIONS DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE



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

L'année 2008 aura été marquée par la mise en œuvre plus ou moins laborieuse de la loi sur le Droit au logement opposable mais aussi par l'expression forte des associations de solidarité qui se sont unies dans un collectif constituant un nouvel interlocuteur des pouvoirs publics sur les questions relatives au logement et à l'hébergement des publics défavorisés. La nomination par le Premier ministre du député Etienne Pinte pour élaborer un rapport intégrant des propositions susceptibles de pallier la crise, la décision de nommer un Préfet (Alain Régnier) auprès du Premier ministre, l'annonce en début d'année d'une nouvelle loi destinée à prendre en compte les nouvelles orientations du Gouvernement ont été autant de signes encourageants quant à la volonté de faire de l'habitat « le grand chantier national » promis par le Premier ministre.

Hélas, les lendemains ont vite déchanté.

Le rapport « Pinte », malgré une qualité indéniable témoignant d'une réelle écoute des difficultés et des remarques du monde associatif, a été totalement ignoré dans le projet de loi présenté au cours de l'été 2008 par la ministre de la Ville et du Logement. Pis, ce projet de loi, au-delà de quelques mesures techniques adaptées, va à l'opposé du rapport Pinte et des souhaits du monde associatif en tentant une fois de plus de modifier l'article 55 de la loi SRU imposant 20 % de logements sociaux dans toutes les communes. Plutôt que d'améliorer utilement la prévention des expulsions dans le sillage de la loi sur le Droit au logement opposable qui désigne comme prioritaires les ménages menacés d'expulsion, le projet de loi réduit les possibilités offertes au juge pour accorder des délais à des ménages en grande difficulté. Par ailleurs, face à la pénurie de logements sociaux, la réponse du gouvernement est orientée vers des mesures fortes de départ des locataires en place quand leurs niveaux de ressources se sont améliorés et, pire encore, lorsqu'ils habitent un logement trop grand par rapport à l'évolution de la composition familiale. Enfin, la loi dite « de mobilisation des acteurs publics » semble affranchir l'État de l'effort réclamé ou exigé des autres acteurs (collectivités locales, bailleurs sociaux, locataires...).

Ce nouveau texte législatif, qui est pourtant le premier dans le domaine du logement à succéder à la promulgation de la loi Dalo du 5 mars 2007, ne fait aucunement le lien avec cette nouvelle orientation pourtant décisive : on ne trouve aucune mesure facilitant les objectifs ambitieux affichés dans la loi Dalo et l'on cherche en vain

ce qui permettrait de tarir la source des maux entraînant la mise à la rue de milliers de personnes. Comme si cela ne suffisait pas, le budget de la Ville et du Logement présente une baisse significative pour 2009, 2010 et 2011, affectant plus particulièrement les financements destinés à la production de logements locatifs sociaux. Ces signaux d'alerte (sans parler du Plan de relance qui continue à faire la part belle aux logements intermédiaires au détriment de l'offre vraiment sociale) sont extrêmement préoccupants, en particulier dans la perspective de l'élargissement du Dalo en 2012 à tous les demandeurs de logements sociaux confrontés à des délais de relogement anormalement longs.

C'est dans ce contexte difficile et dans le prolongement du bilan (une fois de plus accablant) dressé dans son rapport annuel, que la Fondation Abbé Pierre est ainsi amenée, comme chaque année, à présenter ses propositions. Certaines figuraient déjà dans le rapport de l'an dernier ou des années précédentes, d'autres sont issues ou ont été reprises par le Collectif associatif ou par le député Etienne Pinte, tandis que d'autres encore sont nouvelles car issues des échanges sur le terrain en 2008 avec des associations, avec des élus, avec des responsables administratifs locaux ou nationaux.

Ces propositions s'appuient sur quatre piliers et 3 principes indissociables pour fonder une politique de l'habitat plus juste, plus soucieuse des modestes et des faibles, plus vigilante à une égalité d'accès aux droits et aux territoires pour chacun. Ces quatre piliers (« 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 »), 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.

À l'heure où la crise financière se transforme à grande vitesse en une véritable crise économique et surtout sociale avec sa cohorte de drames humains, il est plus que jamais nécessaire d'apporter des changements en profondeur dans la politique du logement, en particulier pour les habitants les plus fragiles qui – en démocratie – doivent constituer la priorité des politiques publiques.

1

PREMIER PILIER

Produire et capter des logements à loyers accessibles

Le droit au logement ne sera effectif qu'à la condition que le déficit de logements estimé aujourd'hui à 800 000 unités 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.

Cet effort devient d'autant plus nécessaire et urgent que les chiffres de la production ont commencé à s'écrouler dès le milieu de l'année 2008 (ils ne couvriront pas même les besoins annuels) et ne fourniront plus de prétexte à ceux qui pensaient encore pouvoir sortir de la crise en favorisant les logements pour les classes « moyennes/supérieures » tout en évoquant ce fameux « effet de chaîne » censé finir par profiter aux plus modestes.

• Première proposition

Imposer sur tout le territoire et dans tout programme immobilier de plus de 10 logements un quota minimum de 20 % de logements à loyers accessibles (logements 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 s'affranchir de cette obligation.

• Deuxième proposition

Prolonger le Plan de Cohésion Sociale qui touche à sa fin en 2009 en définissant les objectifs de financement de logements locatifs sociaux jusqu'en 2012 et en programmant un volume de PLA-I (le logement très social) *a minima* équivalant à celui du PLS (le logement intermédiaire). L'objectif est de rééquilibrer la production au profit du logement très social (dont les niveaux de loyers représentent la seule offre accessible à une large majorité des demandeurs de logements sociaux), l'offre intermédiaire (les PLS) ayant pris une place disproportionnée dans la production globale (près de 40 % en 2008 !) malgré leur inadaptation à la demande sociale et aux besoins territoriaux.

• Troisième proposition

Imposer que toutes les communes des agglomérations soumises à un PLH (Programme local de l'habitat) adhérent ou cotisent à un établissement public foncier local pour favoriser la captation de foncier destiné à garantir la réalisation des logements sociaux prévus dans les programmes locaux. Rendre par ailleurs obligatoire l'inscription d'une réserve foncière destinée à la production de logements à loyers accessibles dans tous les PLU (Plans locaux d'urbanisme). Accélérer parallèlement la cession des terrains de l'État destinés à la production de logements locatifs sociaux à des prix compatibles avec le financement des opérations.

• Quatrième proposition

Partager les plus-values liées au changement de classification des terrains non constructibles. Lorsqu'une municipalité modifie la classification d'un terrain en le rendant constructible, il permet de renchérir de façon extrêmement importante sa valeur. Le seul profit à ce jour est destiné au propriétaire du terrain qui n'est pourtant pour rien dans la décision municipale (en dehors des comportements spéculatifs). Il paraît donc normal et légitime que cette plus-value puisse être partagée (à parité par exemple) avec la collectivité locale, puis orientée vers la construction de logements sociaux.

• Cinquième proposition

Obliger tous les réservataires de logements sociaux à contribuer au logement des ménages prioritaires de la loi Dalo. 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 reconnus prioritaires par les commissions de médiation Dalo.

• Sixième 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 constituer 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. 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 aux associations pour assurer la prospection et la mobilisation de ces logements privés.

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 de logements à loyers accessibles mais aussi une meilleure répartition pour enrayer la spécialisation sociale de certains territoires, l'augmentation et la diffusion 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.

En préambule, et compte tenu des menaces qui pèsent aujourd'hui sur l'article 55 de loi SRU, rappelons qu'**aucun aménagement à la baisse de l'obligation des 20 % de la loi SRU** ne peut être accepté, que ce soit dans la nature des logements comptabilisés ou dans l'application des sanctions et des contributions des collectivités récalcitrantes.

• 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. 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'affranchissent de manière inacceptable de l'effort de solidarité qu'elles doivent remplir en se contentant du paiement des pénalités. Il importe donc :

- d'établir systématiquement des constats de carence et de **trippler les contributions financières de solidarité** pour les communes qui ne respectent pas leurs obligations,
- de donner le droit de préemption urbain au préfet afin qu'il se substitue aux communes qui ne remplissent pas leurs obligations,
- d'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

Élargir 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 et permettent d'atteindre l'ambition initiale de diversification de l'habitat. La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain suscite de véritables inquiétudes, car 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 l'efficacité et la pérennité de la politique de rénovation urbaine menée aujourd'hui. Les données disponibles montrent notamment que l'objectif de diversification de l'habitat se heurte aux difficultés de reconstruction sur d'autres communes. Le Comité d'évaluation et de suivi de

l'ANRU souligne ainsi que 58 % des logements seront reconstruits sur site en région parisienne. Cette proportion atteint même 81 % en Seine-Saint-Denis et 82 % en Seine-et-Marne venant ainsi compromettre l'objectif de mixité sociale. Par ailleurs, les inquiétudes liées au retard pris en matière de reconstitution de l'offre démolie imposent que l'ANRU infléchisse ses orientations en s'assurant que les opérations menées n'entraînent pas une baisse du nombre de logements sociaux dans les communes ou les agglomérations concernées, quitte à retarder les opérations de démolitions prévues.

À ces inquiétudes s'ajoutent des doutes sur l'ambition et l'avenir de la rénovation urbaine. S'il est de plus en plus probable que les crédits disponibles à ce jour ne permettront pas d'atteindre les objectifs affichés initialement, l'avenir du programme de rénovation urbaine est d'autant plus incertain que le Gouvernement prévoit de réduire sa subvention au minimum en demandant au 1 % d'assurer quasiment seul le financement de l'ANRU. Ce désengagement de l'État n'est pas acceptable. Les difficultés que rencontrent les quartiers en politique de la Ville appellent une mobilisation massive et un engagement financier conséquent sur le long terme.

• 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 beaucoup plus loin en matière de péréquation budgétaire.

3

TROISIÈME PILIER Permettre au secteur de l'hébergement de jouer pleinement son rôle

Le récent débat initié par le Gouvernement sur la mise à l'abri d'office des personnes à la rue par temps de grand froid, a suscité la ferme et unanime opposition de l'ensemble du secteur associatif. La Fondation Abbé Pierre s'oppose à cette idée qui constituerait une véritable régression et considère qu'elle traduit avant tout une volonté de se donner « bonne conscience » face aux tragédies que constituent les décès de personnes à la rue, sans répondre aux véritables problèmes et aux attentes des personnes exclues. Les raisons du refus de certaines personnes de se rendre dans les hébergements proposés sont multiples (forte désocialisation, problèmes psychiatriques...) mais tiennent pour partie à la nature des solutions proposées dans l'urgence (éloignement géographique, accueil spartiate dans des gymnases, promiscuité, crainte des vols et de la violence, impossibilité de s'y rendre avec des chiens...). Plutôt que d'avancer des solutions simplistes, la responsabilité des pouvoirs publics doit donc consister à tout mettre en œuvre pour assurer un accueil digne de ce nom.

• Première proposition

Adapter dans les meilleurs délais la totalité de l'hébergement en habitat individuel. Humaniser et réhabiliter tous les centres d'hébergement en créant rapidement une offre d'habitat individuel, la seule en mesure de répondre aux attentes et à la dignité des personnes en difficulté. Généraliser un plan de rénovation et d'adaptation de toutes les structures d'ici 2012, en octroyant un financement conséquent portant à la fois sur l'investissement et le fonctionnement. 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.

• Deuxième proposition

Créer immédiatement les nouvelles places d'hébergement nécessaires conformément 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. Ce plan de création de nouvelles places doit permettre de maintenir en permanence un niveau de places disponibles suffisant et garantir un accueil immédiat de toute personne qui souhaite être hébergée. Il doit par ailleurs permettre de compenser les réductions de places liées à la restructuration des lieux d'hébergement et réduire fortement le recours aux nuitées d'hôtel.

• Troisième proposition

Mettre en place dans toutes les agglomérations de plus de 50 000 habitants un dispositif de coordination des services destiné aux personnes sans abri (maraudes, équipes médicalisées, opérations de transport...) avec le secteur associatif, le secteur hospitalier, les soins psychiatriques, les équipes de protection civile et les services de police et de secours.

• Quatrième proposition

Mieux reconnaître les accueils de jour et renforcer leur soutien. La période de crise que nous traversons voit un accroissement de la fréquentation de ces structures par de nouveaux publics à la recherche de réponses adaptées à leurs problèmes de logement ou d'hébergement, de santé, de papiers et à leur souffrance. Parallèlement, le Plan d'action renforcé en faveur des personnes sans abri (PARSA) a permis des transformations de places d'urgence en places de stabilisation et la création de quelques nouvelles places d'hébergement. Si cette évolution est un progrès, elle ne remplace pas, au contraire, l'importance accrue des accueils de jour. En effet, ces nouveaux dispositifs d'hébergement sont très vite saturés et ne peuvent plus accueillir le flux de nouveaux exclus sortant de prisons, d'hôpitaux psychiatriques, de foyers éducatifs ou expulsés de leur logement. Cette situation impose donc de trouver des solutions d'accueil inconditionnel en journée pour les personnes en recherche de services, d'écoute et d'accompagnement. Les accueils de jour qui remplissent ces missions ont donc besoin d'une meilleure reconnaissance, d'une qualification de leurs personnels salariés et bénévoles, d'un renforcement et d'une pérennisation de leurs moyens financiers.

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.

• Première proposition

Augmenter de 12 % en 2009 le montant des aides personnelles au logement. S'il faut saluer l'indexation des aides au logement sur l'indice du coût de la vie depuis 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 Plan de relance préparé par le Gouvernement ne peut ignorer les difficultés économiques des ménages touchés par la crise financière et sociale et la flambée des loyers de ces dernières années. Une intervention spécifique sur les Aides personnelles au logement est donc indispensable pour préserver une partie de leur pouvoir d'achat. Cette augmentation (ou plutôt ce rattrapage puisque les aides au logement ont subi une baisse de leur impact solvabilisateur de 12,5 % depuis juillet 2001) permettrait de ne pas voir le reste à vivre des ménages trop amputé et de redonner aux aides personnelles au logement leur rôle de solvabilisation des ménages modestes (rappelons que ces aides sont les plus justes et les plus redistributives des aides sociales en France).

Par ailleurs, le forfait de 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. Enfin, 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...).

• Deuxième proposition

Encadrer les loyers de relocation en calant les augmentations sur les évolutions de l'Indice de Référence des loyers (IRL). L'indice IRL détermine les hausses de loyers des logements en cours d'occupation. En revanche, lors de relocations, les loyers deviennent libres, ce qui a conduit ces dernières années à des augmentations parfois irraisonnables, accentuées par le changement fréquent de locataire (en moyenne tous les 4 ans dans le parc privé). Il faut donc en tirer les leçons en encadrant les loyers de relocation en fonction de l'évolution de l'IRL, sauf dans le cas de justifications particulières (travaux, loyers manifestement sous-évalués par rapport au marché...).

• Troisième 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 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.

Par ailleurs, pour accroître l'efficacité d'un tel plan, 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 et élargir le pouvoir général de police des maires en matière de logement décent.

• Quatrième proposition

Suspendre les expulsions locatives des personnes de bonne foi dans le parc privé comme dans le parc social (tout en garantissant le dédommagement des propriétaires) jusqu'à la fin de l'année 2009 et développer parallèlement le dispositif de prévention. Les deux dernières années ont vu augmenter de façon alarmante le nombre d'expulsions atteignant 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. La grave période de crise sociale qui s'annonce justifie des mesures exceptionnelles comme celles prises pour le secteur bancaire, raison pour laquelle nous demandons une suspension temporaire des expulsions locatives. Dans le prolongement de cette mesure, l'État 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.

Par ailleurs, les ménages menacés d'expulsion ont été reconnus dans les six catégories de publics prioritaires susceptibles de faire valoir le Droit au logement opposable. La Fondation Abbé Pierre estime donc plus pertinent d'améliorer la prévention en amont, que de voir s'allonger la liste des ménages sollicitant les commissions de médiation. Face aux 500 000 ménages qui présentent des impayés de loyer, il faut donc développer 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 susceptibles de résoudre le conflit (aides financières, accompagnement social, médiation avec le propriétaire...). Le

délaï 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. Enfin, un accompagnement social doit être systématiquement proposé dès l'audience aux familles bénéficiaires de plans d'apurement établis par le juge.

• Cinquième proposition

Développer pour les personnes âgées des formules d'habitat en petites unités insérées dans la ville et adaptées à l'âge et aux difficultés de déplacement. L'alternative unique entre maison de retraite ou maintien à domicile n'est en effet pas suffisante, sachant qu'il importe de laisser les personnes âgées actrices dans leur choix d'habitat. Promouvoir et soutenir par ailleurs les réseaux de solidarité pour les personnes âgées afin de pallier la perte ou la faiblesse des liens de proximité avec leur famille ou leur entourage immédiat. Développer enfin, de façon volontariste et conséquente, des formules de relais et d'aides aux « aidants » (en particulier l'hébergement temporaire).

• Sixième proposition

Lutter contre la précarité énergétique, en lançant un vaste programme de réhabilitation du parc social. Dans le même temps, éradiquer dans le parc privé les « passoires thermiques » qui renvoient à des logements parfois dangereux pour la santé et extrêmement coûteux pour les locataires. Les mesures du Grenelle de l'Environnement ne peuvent reposer sur la seule base de l'incitation et de l'aide fiscale et doivent donc intégrer des obligations afin de contraindre les propriétaires (dont certains se montrent peu soucieux des conditions offertes dans le logement) à réaliser des travaux. **Majorer par ailleurs les financements État pour les PLAI en acquisition-amélioration lorsqu'ils conduisent à une diminution significative des coûts énergétiques** de cet habitat destiné aux ménages les plus modestes dont les ressources sont souvent grevées par les dépenses de loyer et de charges.

TROIS CONDITIONS FONDAMENTALES POUR RÉORIENTER LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Les propositions qui viennent d'être présentées doivent être mises en œuvre le plus rapidement possible sachant que trois conditions fondamentales doivent parallèlement 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 30 % des obligations fixées ? Comment admettre que 40 % des communes concernées par la loi SRU (décembre 2000) ne la respectent pas ? 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'accession 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 1,79 % 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 25 % 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).

De même, les graves difficultés financières et sociales qui traversent notre pays, nous conduisent à rappeler que tout Plan de relance doit pouvoir avant tout bénéficier aux plus modestes et à ceux qui subissent de plein fouet les effets de cette crise. La situation économique difficile que nous connaissons peut en effet conduire, comme dans le passé, à augmenter significativement l'effort public pour permettre de sauvegarder des emplois dans le secteur du bâtiment, et surtout de produire enfin les logements à loyers accessibles dont notre pays a un besoin primordial.