

Etats Généraux du Logement



15

propositions
pour
renouveler
la
politique
du
logement

4 mai 2010

Etats Généraux du Logement



4 mai 2010

Sommaire

Avant-propos	p. 5
--------------	------

CHAPITRE PREMIER

Eléments de diagnostic et objectifs p. 7

I Eléments de diagnostic p. 8

1. Les évolutions de la population et de ses besoins en logements p. 8
2. L'accroissement des inégalités p. 10
3. Une décentralisation encore confuse p. 10
4. L'enjeu du développement durable p. 11
5. Une revendication de démocratie plus participative p. 11

II Quels objectifs pour la politique du logement ? p.12

1. Premier objectif : permettre à tous, aujourd'hui et dans l'avenir, de se loger dans des conditions décentes p. 12
2. Deuxième objectif : la promotion du « vivre ensemble », de la mixité et de la diversité sociale et urbaine p. 13
3. Troisième objectif : une dépense publique et une gouvernance adaptées et efficaces p. 14

CHAPITRE DEUXIEME

Les propositions p.16

I Mobiliser les acteurs autour d'un pacte de responsabilité p.18

1. Promouvoir un pacte de responsabilité pour un Service d'intérêt général du logement p. 18
2. Mettre en place des moyens de connaissance des besoins en logement et des prix, pour réguler les marchés et anticiper la demande p. 19
3. Associer les parties prenantes à la décision publique et les mobiliser pour la mettre en œuvre p. 20
4. Des aides publiques à la mesure des enjeux et rendues plus efficaces p. 21
5. Refonder la politique du 1% dans un cadre conventionnel p. 22

Etats Généraux du Logement



II Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité	p.24
1. Optimiser l'utilisation des sols en faveur de l'offre de logements et de la mixité sociale	p. 24
2. Disposer d'une offre locative sociale nouvelle suffisante	p. 26
3. Moduler les aides fiscales à l'investissement locatif privé, en fonction des contreparties (notamment sociales) qui favorisent la production de logements abordables	p. 27
4. Relancer l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes, en neuf comme dans l'ancien, sans déséquilibrer les mécanismes fondamentaux du marché de l'accession	p. 28
5. Promouvoir une offre locative dans le parc existant décente et compatible avec les revenus des ménages	p. 29
6. Prolonger et amplifier le programme d'intervention dans les quartiers urbains et le parc privé dégradés	p. 30
7. Rénover la gestion des copropriétés	p. 30
8. Assurer une répartition des logements conforme à la mixité sociale et au développement durable	p. 31
9. Renforcer la qualité environnementale des logements et maîtriser les coûts d'usage	p. 32
III Améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie	p.33
1. Premier impératif, maîtriser la dépense totale de logement et la diminuer pour les ménages à revenus modestes et moyens	p. 33
2. Sécuriser les parcours de vie des locataires et des accédants	p. 34
3. Améliorer la qualité de vie autour du logement et l'égalité des chances	p. 35
4. Prendre en compte les jeunes, grands oubliés des politiques du logement	p. 35

Etats Généraux du Logement



Le logement est de plus en plus un souci majeur de nos concitoyens. La charge financière trop lourde qu'il représente pour les ménages, l'impossibilité pour nombre d'entre eux d'exercer leur libre choix dans ce domaine, l'absence de toute solution pour des ménages fragiles ou aux revenus faibles et pour beaucoup de jeunes, la persistance voire l'aggravation de la ségrégation territoriale sont un échec de la société toute entière. Qu'il s'agisse du droit de chacun à se loger conformément à ses besoins, ou qu'il s'agisse du « vivre ensemble », le logement ne s'inscrit plus, aujourd'hui, dans les fondements de notre société : la crise du logement constitue une crise sociale majeure dans notre pays.

La crise du logement que nous vivons aujourd'hui provient principalement de la divergence constatée depuis dix ans entre l'augmentation des prix et celle des revenus. Trente-trois ans après la dernière réforme d'ensemble de la politique du logement, force est de constater que cette politique est largement inadaptée aux enjeux de la société d'aujourd'hui, pas plus qu'elle ne prépare l'avenir et le logement des générations futures, malgré une production législative considérable.

La démarche des Etats Généraux du Logement vise donc à engager une refondation de la politique du logement. A travers elle, les acteurs du logement entendent mettre en évidence - à partir de leurs points de vue propres voire de leurs divergences sur certains sujets - les constats, objectifs essentiels et pistes de solutions qu'ils partagent en vue de la redéfinition des « fondamentaux » de l'intervention publique et privée en matière de logement. Cette démarche a fait l'objet de travaux continus depuis l'été 2009, au niveau national et, à l'initiative d'acteurs locaux de l'habitat, en régions (Auvergne, Champagne-Ardenne, Ile-de-France, Midi-Pyrénées, Rhône-Alpes).

Les partenaires entendent ainsi présenter au Gouvernement et au Parlement, mais aussi à l'ensemble des citoyens, un certain nombre de propositions ou de pistes de travail pour une remise à plat des dispositifs actuels, et pour bâtir ensemble l'architecture d'une nouvelle politique à la fois ambitieuse et réaliste et qui puisse être stabilisée, car le logement est affaire de durée et ses acteurs ont besoin d'inscrire leurs actions dans un horizon clair.

Ces propositions s'organisent autour de quelques principes forts, cohérents entre eux et interdépendants : agir en faveur d'une régulation des marchés pour rendre l'offre de logement, neuf ou existant, accessible à toutes les couches de la population, stabiliser l'aide publique à un niveau suffisant et la rendre plus efficace en l'assortissant d'objectifs sociaux et environnementaux, redéfinir les responsabilités de l'Etat et des autorités locales en vue d'une solidarité nationale effective et d'une application au plus près de la réalité des besoins locaux.

Mais par-delà cette interpellation des pouvoirs publics nationaux, les partenaires entendent également assumer leurs propres responsabilités. Quels que soient les lois et les budgets nationaux, ils considèrent que la manière dont sont préparées et mises en œuvre les décisions politiques est aussi essentielle pour la pleine efficacité de ces décisions. Améliorer le fonctionnement démocratique de la décision, renforcer la volonté et la capacité des acteurs publics et privés, des acteurs sociaux et des habitants eux-mêmes à se concerter et à agir en synergie est une condition sine qua non et sur laquelle les marges de progrès sont importantes.

C'est donc d'un véritable « pacte de responsabilité » que ces Etats Généraux du Logement invitent à débattre, à l'occasion de la journée du 4 mai mais aussi bien au-delà, aux niveaux national et territorial : le 4 mai ne doit pas être un point d'aboutissement, mais plutôt un moment d'interpellation et de lancement d'une dynamique de réflexions et d'échanges, à partir des propositions qui y seront formulées et qui constituent des axes de réforme plus qu'un projet achevé.

Ces propositions sont destinées aux collectivités publiques, à l'ensemble des acteurs et des citoyens.

Elles ne sont délibérément ni exhaustives, ni totalement « abouties » : les acteurs de l'habitat espèrent que chacun aura à cœur de s'en emparer comme de pistes de progrès, de les améliorer et de les compléter.

”

A l'aube du XXIème siècle, la démocratie est à la fois triomphante et incertaine. L'évidence désormais universellement revendiquée de ses principes s'accompagne en effet d'une perplexité croissante sur sa nature et sur les formes de son accomplissement. Sous toutes les latitudes se multiplient ainsi les interrogations à l'heure où la globalisation brouille son territoire même. Une contradiction essentielle semble désormais la traverser.

D'un côté, les hommes et les femmes aspirent à prendre toujours plus directement en main leur existence et font pour cela de la constitution d'une société civile forte et autonome la condition de leur émancipation. De l'autre, ils expriment une demande accrue de politique pour renforcer leur capacité à maîtriser un destin partagé.

(Pierre Rosanvallon,
Le modèle politique français. Seuil, 2004)

”



Chapitre premier

**Eléments
de diagnostic
et objectifs**



I Eléments de diagnostic

Les mutations de la société française : un rappel indispensable

La question de l'habitat ne peut être pensée en faisant abstraction de l'ensemble des problèmes et de l'évolution de la société française. Celle-ci, il faut le souligner, a connu, à partir du milieu des années 70, un véritable renversement qui peut être lu comme une forme de déclin de ce que la période antérieure avait mis en place, mais aussi comme l'émergence encore difficilement identifiable d'une nouvelle société. Notre pays, plus que d'autres encore en Europe, est difficilement sorti de la société industrielle classique car, pour diverses raisons, son entrée dans l'ère du post-fordisme s'est effectuée sur fond de montée du chômage, d'exclusion, de précarité croissante, voire même de « non rapports sociaux ».

Ce renversement concerne tout autant les institutions, qu'il s'agisse de la famille, de l'école, du travail, de la santé, que les modes de penser et de vivre, avec notamment une montée impressionnante de l'individualisme et des inégalités, un chômage de type structurel qui touche toutes les catégories sociales ou presque, une forte tendance vers une ethnicisation de la vie collective dans certains territoires urbains et d'une manière plus générale, une poussée de toutes sortes de particularismes culturels ou culturels demandant à être reconnus dans l'espace public.

C'est en fait, sur cette situation tendue et difficile à appréhender dans toute sa complexité, avec déjà un fort déficit en matière de logements, que sont venus s'ajouter les effets négatifs d'une crise économique et financière mondiale apparue dès 2008 avec la question des subprimes, et encore loin d'être terminée¹. Cette crise interroge particulièrement le rôle de l'Etat en matière de régulation économique, de ciblage, de répartition et d'allocation des ressources.

Si les faits sont connus et les analyses collectivement partagées, il importe toutefois de mettre en exergue quelques caractéristiques actuelles de la situation française qui nous semblent plus particulièrement impacter la politique du logement.

1 Les évolutions de la population et de ses besoins en logements

1.1 Démographie et mouvements de population

La société française est affectée d'un double phénomène : la population vieillit, comme dans la plupart des économies développées, avec une espérance de vie, en moyenne, de 84,5 ans pour les femmes et 77,8 ans pour les hommes, alors qu'elle n'était respectivement que de 82,9 et 75,6 ans au début des années 2000. Douze et treize années ont été gagnées depuis les années 50. Dans le même temps, la natalité est restée dynamique, avec un taux de fécondité parmi les plus élevés

d'Europe, avec 1,9 enfant par femme. Ainsi, si la natalité se maintient au rythme actuel, la France ne devrait pas voir sa population diminuer d'ici 2040. Cependant, un nouveau visage se dessine : une personne sur trois aura alors 60 ans ou plus, contre une sur cinq au milieu des années 2000.

La famille se métamorphose, influençant les choix et les parcours résidentiels. Le modèle familial classique a vécu : les personnes seules, du fait du célibat tardif et de l'allongement de la durée de vie, représentent une part croissante de la population. Les couples se forment plus tardivement, se séparent plus fréquemment et le nombre de familles monoparentales ou recomposées s'accroît de jour en jour. Ces phénomènes créent des besoins nouveaux en matière de vie sociale et donc de logements.

1. Il importe d'insister sur le fait que la crise du logement préexistait à la crise immobilière.

Ces cinquante dernières années ont vu aussi se développer, au gré des mutations sociales, économiques et industrielles, des déplacements importants de populations contribuant à redessiner les grands équilibres territoriaux. Aujourd'hui, au-delà des régions déjà « tendues » comme l'Ile-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur ou Rhône-Alpes, des besoins particuliers voient le jour dans des territoires qui connaissent des regains d'attractivité économique comme de qualité de vie : notamment, le grand Sud ou le littoral Atlantique... Dans le même temps, d'anciennes grandes régions industrielles connaissent une stagnation durable, voire même une perte de populations. De ce fait, des besoins différents en matière d'habitat émergent sur l'ensemble de ces territoires et confirment que la répartition actuelle des logements, qu'ils soient publics ou privés, n'est plus en phase avec ces mutations.

Ce mouvement de recomposition affecte tout autant les villes que leurs périphéries, avec des extensions urbaines désordonnées liées tant à la cherté des prix des logements en ville qu'à une recherche d'espaces pour des activités commerciales ou de loisirs. Émerge ainsi une nouvelle catégorie relativement captive de « néo-ruraux », pour lesquels les gains en espace, en loyers ou en accession à la propriété se traduisent par des coûts élevés de transports sans oublier, pour les collectivités, des charges en aménagements et infrastructures.

Ces évolutions, recompositions ou mutations font que la notion de besoin en logement doit être revisitée.

1.2 Le besoin en logement : une notion à objectiver

La notion de « besoins en logement » est un concept vague et difficile à appréhender aisément. Les chiffres varient selon les approches utilisées et les variables que l'on prend en compte. Ainsi, l'INSEE et le ministère en charge du logement produisent régulièrement une estimation du nombre de logements qu'il « conviendrait de construire » pour prolonger la situation actuelle à moyen terme, en tenant compte tant des tendances démographiques et sociales (migrations internationales, allongement de l'espérance de vie, taux de fécondité, etc.), que du maintien du nécessaire stock de logements vacants, de résidences secondaires ainsi

que du renouvellement du parc. Dans cette optique, ces deux institutions parlent de 320 000 à 370 000 logements à construire par an pour les dix années à venir. Cependant, si l'on s'attache à prendre aussi en compte de nouveaux comportements (multi-résidence par exemple) tout comme la reconstitution du parc de résidences secondaires, certains, comme le Crédit Foncier de France, estiment à environ 500 000 les nouveaux logements par an qu'il faut construire pour la même période. Enfin, ces mêmes chiffres peuvent encore doubler ou plus, si l'on fait entrer dans la notion de besoins en logement, des critères de type sociétal comme « le mal logement », le logement indigne, etc., même si leur traduction en terme de construction n'est pas obligatoire. Si l'on retient les critères posés par la loi sur le Droit au logement opposable, on peut estimer que 500 à 700 000 ménages sont logés dans de mauvaises conditions. A titre d'exemple, si l'on souhaitait résoudre 500 000 cas de mal logement en dix ans par les seules constructions neuves, cela nécessiterait un flux de construction supplémentaire de 50 000 logements par an. Et ces logements doivent de plus correspondre aux ressources et aux situations des personnes afin qu'elles puissent se loger décemment en satisfaisant correctement leurs autres besoins.

Quoi qu'il en soit, la bataille des chiffres ne doit pas occulter l'importance d'un phénomène de société qui, s'il n'est pas traité convenablement, provoque des méfaits qui vont bien au-delà de la seule question du logement : diminution de l'attractivité économique ou culturelle, mobilité résidentielle et professionnelle ralentie, clivages et rivalités entre régions et villes comme à l'intérieur même des villes, stigmatisation de quartiers entiers, etc.

De même, à la difficile estimation quantitative des besoins en logement, il faut ajouter la complexité de la demande sociale en la matière. Depuis plusieurs années déjà, toutes les études et recherches le démontrent amplement, la demande de logement, en location comme en accession, dans le parc privé comme public, s'est diversifiée. Elle est devenue de plus en plus protéiforme et aux éléments de confort imposés par la législation, s'ajoutent des exigences du consommateur qui portent à la fois tant sur l'intérieur du logement que sur sa localisation et les services environnants. Ainsi, l'approche des besoins en logement ne peut se limiter à la seule construction neuve.

2 L'accroissement des inégalités

Comme la plupart des pays développés, la société française vit une montée croissante des inégalités qui apparaît comme la question sociale majeure de ces cinquante dernières années. Inégalités économiques bien entendu, mais aussi inégalités sociales, culturelles qui traduisent un phénomène plus général de désocialisation d'un nombre croissant de personnes.

Un chômage structurel et récurrent s'installe, l'instabilité des emplois et leur précarité se développe et la protection devient très inégale selon les salariés, et les moins qualifiés sont aujourd'hui aussi les moins protégés. A cette inégalité, s'ajoutent celles entre générations - au détriment notamment des jeunes, en particulier ceux issus des couches les moins favorisées de la société - tout comme les inégalités entre les sexes et entre Français dits « de souche » et populations issues de l'immigration.

Seule une fraction de la société voit aujourd'hui son horizon s'éclaircir, parce qu'elle dispose d'un capital économique et financier ou alors d'un capital culturel (diplômes) et social important. Les écarts entre les revenus des ménages tendent à s'accroître. Globalement, 30% des ménages ont un revenu mensuel net inférieur à 1 600 euros, pour 90% il est inférieur à 4 700 euros, tandis que le revenu médian se situe pour un ménage à 2 200 euros. A chaque bout de la chaîne, les écarts se creusent.²

Certes, la pauvreté proprement dite a cessé d'augmenter, mais cette situation s'accompagne de l'accroissement du nombre de « travailleurs pauvres » subissant le travail à temps partiel et la précarité, qui représentent aujourd'hui près de 15% des actifs. Les « classes moyennes », cette catégorie multi facettes où les revenus peuvent varier du simple au quadruple, ne connaissent plus l'ascension sociale de leurs parents, et peinent à maintenir un certain niveau de vie quand elles ne redoutent pas, voire ne subissent pas un déclassement économique et une perte de statut social.

Pour un ensemble de catégories socio-économiques, et pas seulement pour les plus modestes, le poids du

budget logement devient de moins en moins supportable d'autant qu'au-delà des dépenses dites « visibles » (loyers ou remboursements d'emprunts, notamment) viennent s'ajouter des dépenses connexes mais nécessaires en constante augmentation : eau, gaz, électricité, mais aussi téléphonie et accès Internet, assurance habitation.

Le paradoxe, si toutefois s'en est vraiment un, est que l'accroissement réel et constaté des inégalités devient de plus en plus intolérable, alors que l'ensemble de la société vit aujourd'hui bien mieux qu'il y a cinquante ans, avec un taux d'équipement des ménages fort élevé et un niveau sanitaire, social et éducatif globalement satisfaisant.

3 Une décentralisation encore confuse

Depuis les années 80/90, la France est entrée dans une phase de déconcentration administrative et de décentralisation politique. Des blocs de compétence ont été transférés à des pouvoirs locaux anciens ou plus nouveaux dans la volonté affichée de rapprocher le politique et l'administratif des habitants. Toutefois, pour des raisons diverses et pas toujours explicitées clairement, certaines politiques publiques sont restées de l'apanage exclusif du niveau national, tandis que d'autres ont été dévolues à des compétences territoriales diverses.

Dépendant à la fois de politiques décidées au plan national et territorial, l'habitat peine à trouver sa place dans les diverses gouvernances. Au plan de la solidarité nationale et des grands équilibres économiques et sociaux, la politique française du logement ressort entièrement de la sphère gouvernementale. Par contre, au plan de la vie économique et sociale quotidienne, l'habitat dépend de décisions et d'enjeux locaux et de divers niveaux territoriaux de décision (département, intercommunalité, commune...). Cette multiplicité d'acteurs politiques, si elle peut se justifier par un objectif consensuel d'évolution vers une plus grande responsabilité des collectivités territoriales, n'en reste pas moins source de confusions et de conflits.

². Ces inégalités sociales sont doublées par des inégalités territoriales fortement en relation avec les prix de l'immobilier.

4 L'enjeu du développement durable

Développement durable, écologie, préservation des ressources naturelles, ces termes peu utilisés il y a quarante ans sont entrés dans la vie quotidienne avec la conscience que l'énergie a un coût, que ville et nature doivent aller de pair, que les ressources naturelles ont une durée de vie limitée... Longtemps aussi, et même encore plus près de nous, l'écologie a été perçue comme un apanage ou un luxe de pays riches, aux besoins principaux globalement satisfaits.

La crise économique en cours a au moins eu le mérite de mettre la question écologique au cœur des débats de société tout comme la question sociale, et d'obliger les acteurs politiques et économiques, de même que la majorité des citoyens, à s'interroger sur la légitimité de modes de vie et de production fortement consommateurs de ressources naturelles et d'énergies. Certes, d'ADEME en Grenelle(s), les pouvoirs publics n'ont pas attendu l'explosion de la dernière bulle spéculative pour prôner des mesures visant à réguler la consommation d'énergie ou assurer la durabilité de nombre de ressources devenues de plus en plus fragiles ou rares. Bref, le développement durable, avec tout ce qu'il résume, implique un autre regard, une autre culture et de nouvelles pratiques dans des domaines que l'on pouvait considérer jusqu'à présent comme suffisamment pérennes historiquement, sociologiquement et économiquement.

Cela bien entendu ne va pas sans poser de multiples problèmes à la société en général tout comme aux praticiens et usagers de l'habitat, d'autant plus que la culture classique et partagée entre élus, acteurs et habitants amène difficilement à privilégier l'avenir de la société au détriment du présent. Lutte contre l'effet de serre, contre l'étalement urbain, tri et valorisation des déchets, principe de précaution, économies d'énergie... voilà, entre autres, quelques maîtres mots que nul aujourd'hui n'est plus en mesure d'ignorer, qui ont un coût économique certain mais dont le traitement est un gage pour l'avenir des générations futures.

Ces attentes citoyennes impliquent de repenser l'habitat et l'urbanisme : construire plus dense si nécessaire,

limiter les transports, avoir des bâtiments neufs plus performants et économes en énergie, techniquement transformables au gré des évolutions de la ville et de ses fonctions, réhabiliter l'existant...

5 Une revendication de démocratie plus participative

Sans pour autant remettre en cause la démocratie électorale, apparaît avec de plus en plus de force - notamment dans le domaine du logement comme dans celui, plus large, du « vivre ensemble » - une forte exigence de démocratie dite participative. Elle s'inscrit dans le développement d'une vie associative ; même si celle-ci est souvent volatile, contradictoire, voire même marginale, elle traduit un besoin d'expression de « quotidienneté » dont les habitants estiment souvent, qu'il n'est pas pris en compte ou compris par les différents décideurs. Longtemps considérée comme attentatoire tant à la démocratie électorale qu'à la hiérarchie des savoirs, ou encore rejetée parce que seulement contestataire, la participation s'inscrit chaque jour un peu plus dans les divers processus de décision. Toutefois, et même si dans certains domaines la législation acte l'obligation de cette même participation, force est de reconnaître que pour des raisons de toutes sortes (culturelles, économiques, anthropologiques et psychologiques...), la consultation participative n'est pas encore entrée dans les mœurs. Question de temps peut-être, question aussi de perception de ses effets, de son utilité réelle dans les processus de décision.

La parole habitante constitue pourtant une contribution « experte » aux processus de décision et à l'amélioration du « vivre ensemble » et elle doit être favorisée dans ses diverses formes d'expression. En effet, même si nul ne peut dire ce qu'est a priori une participation réussie, au-delà de jugements de valeur, tous les acteurs de la chose publique savent que pour que les habitants s'impliquent dans la vie de la cité, et dans la vie civique, il faut une synergie forte et permanente entre la demande habitante et l'offre politique, voire même une anticipation de cette même demande par la classe politique.



II Quels objectifs pour la politique du logement ?

Le logement est un bien de première nécessité pour tout un chacun en même temps qu'un puissant vecteur d'aménagement et de développement économique et social (23% du PIB en 2008). En 2010, les dépenses consacrées au logement des différents agents économiques, producteurs et consommateurs, atteignent un niveau de l'ordre de 460 milliards d'euros.

Son poids croissant dans le budget des ménages (en moyenne 23% du revenu disponible aujourd'hui, alors qu'il n'était que de 18% en 1984) s'accompagne, certes, d'une amélioration réelle de ses performances. Toutefois, la hausse de la qualité n'est pas la seule cause de l'augmentation des coûts du logement qui résultent de facteurs divers, endogènes et exogènes (coûts directs de la construction, main d'œuvre, matériaux, normes européennes et nationales, politiques publiques d'investissement, pratiques bancaires, etc.), ainsi que des prix du foncier. On le comprend aisément, le prix de l'immobilier ne résulte pas seulement de la capacité contributive des ménages, mais d'un nombre complexe et croissant de facteurs techniques, économiques et politiques. Les différents intérêts en présence n'ont pas la même capacité à imposer leurs conditions sur le marché foncier et immobilier. C'est pourquoi il y a un besoin fort de régulation publique.

Dès lors, il apparaît qu'une grande politique du logement est un choix de société. Trente ans après la dernière réforme d'ensemble, il est grand temps de rebâtir une politique ambitieuse en partant d'objectifs clairs et susceptibles de recueillir un large consensus. Quels peuvent être les objectifs fondamentaux d'une « grande » politique publique du logement, qui réponde aux principaux défis de notre société actuelle et future, autour desquels repenser l'ordonnancement des compétences (gouvernance), des conditions d'intervention de tous les acteurs concernés, de la législation et des financements ? Comment peuvent se traduire aujourd'hui, dans une politique du logement, les objectifs de notre « modèle républicain » ?

Trois grands objectifs peuvent être dégagés.

1 Premier objectif : permettre à tous, aujourd'hui et dans l'avenir, de se loger dans des conditions décentes

Cela exige de promouvoir, entretenir et activer une offre de logements suffisante, adaptée aux besoins diversifiés, et permettant le libre choix de son habitat au regard de plusieurs critères.

- **Le taux d'effort** : les marchés du logement doivent être régulés pour assurer la cohérence avec la distribution des revenus des ménages. Ils doivent offrir une chaîne complète, de l'hébergement au logement libre. L'inégalité des situations des ménages exige d'affecter des aides à la constitution et à la pérennisation d'une offre foncière et de logement, de manière proportionnelle à leur difficulté à accéder à un logement décent. Elle nécessite aussi d'apporter un soutien

direct par l'aide à la personne aux ménages à revenus modestes, tout en veillant à ce que l'existence de ces aides n'ait pas d'effet inflationniste.

L'aide doit également permettre le maintien dans le logement et la prévention des expulsions.

- **La localisation des logements** par rapport aux emplois, aux services, aux liens de sociabilité et de solidarité. L'urbanisme et l'offre foncière doivent coïncider avec les priorités des secteurs de l'emploi, des activités économiques, des transports et de l'habitat. La densification des zones urbaines peut être une solution. La prise en compte et l'anticipation des évolutions démographiques, économiques et de modes de vie doit permettre d'adapter les objectifs publics de production aux besoins des zones de dynamisme démographique et économique et non seulement les zones historiquement tendues. Une action très volontariste de maîtrise foncière, notamment par la planification, est nécessaire.

- **La qualité et la durabilité de l'habitat** : le secteur du logement est également constitué d'un important parc existant de qualité très inégale. Veiller à la durabilité, la solidité et l'économie des logements neufs comme du parc existant est un impératif au regard des enjeux climatiques, mais aussi de la qualité de vie individuelle et collective aujourd'hui et dans l'avenir. L'habitat doit composer des villes harmonieuses et respectueuses de l'environnement, limitant les temps de transport et la consommation d'espace et pouvant évoluer avec la société et ses modes de vie.

L'objectif de durabilité est particulièrement important pour ne pas subir dans 50 ans les conséquences d'erreurs actuelles. L'habitat d'aujourd'hui doit être pensé en intégrant le long terme. Quel que soit son propriétaire au sens juridique, tout logement fait partie du « patrimoine commun de la Nation », ce qui légitime la réglementation qui s'y applique et certaines des aides qu'il reçoit de la collectivité. Une plus grande stabilité des règles du jeu serait nécessaire afin que les acteurs puissent inscrire leur action dans la durée et développer un « modèle économique » cohérent avec les enjeux collectifs.

- **Les caractéristiques du logement** : l'élévation permanente des normes environnementales, de confort, de sécurité, d'accessibilité va de pair avec la persistance d'un habitat vétuste ou insalubre, voire la résurgence d'un habitat de fortune. La lutte contre l'insalubrité est un objectif urgent, tandis qu'une politique de long terme doit empêcher sa réapparition.

- **Le statut d'occupation, locatif ou accession** : un véritable choix entre les statuts doit être possible, et pas seulement sur le seul critère financier. En fonction de son âge, de son emploi, de sa santé, il convient de conserver la capacité d'accéder à la propriété. Il est tout aussi nécessaire de conserver le droit à accéder au secteur locatif, sans discrimination et quel que soit le territoire, notamment rural.

- **La possibilité de « parcours résidentiels »** : les parcours résidentiels doivent permettre les mobilités professionnelles : présence de logements abordables dans l'environnement des emplois et à proximité de transports publics. Ils doivent aussi assurer une réponse logement adaptée en termes de bâti et de localisation aux évolutions de la vie : composition familiale, vieillissement, handicap éventuel.

- **La sécurité offerte à tous au regard du logement, qu'il s'agisse d'y accéder ou de s'y maintenir** : compte tenu du développement des CDD, du temps partiel subi, il n'est plus possible d'exiger du candidat à la location ou à l'accession qu'il présente toutes les garanties d'un emploi à vie et à temps plein. La politique publique ne peut à la fois laisser contenir les salaires pour renforcer la compétitivité des entreprises et laisser dériver les prix de l'immobilier. Elle doit veiller à éviter une double précarisation : celle de l'emploi et du revenu se traduisant directement par celle de l'accès ou du maintien dans le logement.

2 Deuxième objectif : la promotion du « vivre ensemble », de la mixité et de la diversité sociale et urbaine

- **Le « droit à la ville » est indissociable du droit au logement**, car il est nécessaire à l'insertion et à l'intégration, à l'égalité des chances. L'éloignement géographique des aménités de la ville, des emplois, des services, ou la relégation à vie dans des zones peu attractives de la périphérie des grandes villes ne peuvent être acceptés. La rénovation des quartiers nécessite que les politiques d'offre nouvelle ou de réhabilitation préviennent l'éviction des ménages modestes et intègrent des services de proximité.

- **Ce droit doit se traduire en objectifs de renouvellement urbain ambitieux et soutenus dans la durée**, mais aussi en action de réinvestissement permanent sur la ville et le patrimoine de logements, afin de reconquérir des centres-villes ou de prévenir la dérive de quartiers qui connaissent des situations de fragilité.

- **L'habitat est un ressort essentiel pour « faire société » ou au contraire précipiter l'enfermement des groupes sociaux sur eux-mêmes**, au risque de la montée de l'échec, du mal-vivre, de l'absence de perspectives d'avenir pour les jeunes, et de violences préjudiciables à tous.

L'aggravation, malgré l'effort de rénovation urbaine, de la fracture sociale et territoriale à l'intérieur des bassins de vie, sa dissémination dans des villes

II - Quels objectifs pour la politique du logement ?

moyennes, le risque de « basculement » des « petits » quartiers, sont porteurs de menaces pour la Nation tout entière. La ségrégation territoriale est alimentée aussi par l'éviction des plus modestes des quartiers en voie de « gentryfication ».

Cette ségrégation territoriale alimente les antagonismes et rejaillit, à travers l'école, sur la reproduction sociale et les difficultés de l'économie. La collectivité ne doit ni permettre le rejet du voisinage des populations modestes, ni favoriser les regroupements communautaires, fussent-ils choisis.

Certes, le redressement des effets de la « non mixité » paraît si difficile que des voix s'élèvent, notamment parmi les intellectuels, invitant à se tourner vers d'autres modèles, et pointant les réussites de certaines initiatives dans des pays dont la tradition admet le développement séparé des groupes sociaux ou culturels.

S'il est normal d'interroger notre « modèle républicain à la française » quand celui-ci connaît des ratés, et si nos grands principes méritent d'être actualisés en permanence face à une société en évolution, force est de constater que nos voisins reviennent largement sur leur propre modèle, et regardent davantage vers la France. **La plupart des acteurs du logement en Europe convergent autour de la nécessité de défendre un objectif de mixité, ou de diversité urbaine et sociale.**

La Conférence de consensus sur la diversité sociale dans l'habitat³ a tracé des pistes mais n'a pas cherché à produire une définition précise, s'agissant plus d'une idée vers laquelle tendre que d'un état atteignable. Mais il y a cependant un débat politique nécessaire pour travailler sur les échelles à laquelle la mixité doit être pensée, et sur les limites de l'inacceptable. Si la politique du logement est concernée au même titre que l'éducation, l'emploi, les transports et les services publics, elle doit traduire une volonté forte de « contrer » la tendance naturelle des marchés à la ségrégation.

Dans les fondamentaux de la future politique du logement, nationale, territoriale et urbanistique, il s'agit

d'intégrer la prévention des dérives territoriales, en faisant le choix de dispositifs qui favorisent la rencontre des populations, et de s'abstenir d'apporter tout concours public aux choix d'un entre soi exclusif.

3 Troisième objectif : une dépense publique et une gouvernance adaptées et efficaces

- **L'effort public pour le logement est un investissement rentable et non une dépense improductive.**

Il nécessite un effort de longue haleine qui a un coût élevé mais un retour sur investissement immédiat et à plus long terme : l'activité de construction est porteuse d'emplois. Le corollaire du caractère de l'« immobilier » est que l'investissement public constitue un coût immédiat tandis que le bénéfice pour la Nation est étalé sur une longue période. C'est ainsi que la mise en œuvre du DALO aujourd'hui, si difficile soit-elle, n'en mobilise pas moins des logements construits il y a 30 ou 60 ans... Constituant un investissement structurant de la société tout entière, le coût de la politique du logement pour la collectivité doit être relativisé. Et seule la collectivité peut investir au-delà de l'horizon temporel des individus.

- **La situation actuelle et future des finances publiques exige une réelle efficacité.**

Pour cela, il est nécessaire de cibler la dépense sur les priorités de la politique du logement et sur les actions les plus efficaces, avant de l'axer sur des bénéficiaires secondaires espérés (soutien à une catégorie d'acteurs par exemple). Il s'agit aussi d'éviter les effets inflationnistes de la dépense publique, de manière immédiate (subventions) ou différée (une partie de la dépense fiscale).

Aussi la régulation des marchés et la maîtrise des coûts fonciers et de production doivent-elles être un « sous-objectif » permanent de la politique du logement, afin que la dépense publique se traduise entièrement en m² supplémentaires ou en baisse de prix ou de loyers, et non en hausse des prix. Il s'agira donc de trouver le bon compromis entre la réglementation (par exemple du foncier et de l'urbanisme ; des

3. HALDE, 2006.

rapports locatifs), la politique de maîtrise des coûts de production et la dépense publique.

- **Des compétences clarifiées et bien réparties entre l'Etat et les collectivités locales.** Chacun doit jouer pleinement son rôle, et de façon lisible pour tous les acteurs et tous les citoyens.

L'Etat doit demeurer, voire redevenir garant de la solidarité nationale et de l'équité territoriale, il doit fixer de grands objectifs cohérents entre eux et assumer des priorités : tous les objectifs ne sont pas atteignables en même temps, partout et au même rythme. Il doit aussi arbitrer entre la réponse aux objectifs individuels des acteurs et les enjeux collectifs. Mais il ne doit pas se substituer aux acteurs locaux.

Les collectivités locales et leurs groupements doivent pouvoir mettre en œuvre les politiques du logement au plus près des besoins concrets liés à la situation et aux moyens des ménages, à la diversité des marchés locaux ainsi qu'aux capacités d'action des acteurs publics et privés des territoires.

Chacun doit exercer les compétences qui lui sont reconnues en vue du meilleur logement de nos concitoyens, dans le respect des objectifs et priorités collectives : les prérogatives exercées sont assorties de devoirs inscrits dans le cadre commun de la solidarité et de l'équité.

Ces compétences doivent être mises en œuvre en favorisant les initiatives et en mobilisant les énergies de tous les acteurs, en développant la contractualisation, ce qui suppose des processus de décision plus concertés avec tous les acteurs concernés, y compris les habitants eux-mêmes. Cela exige aussi des outils de connaissance et d'anticipation, l'information issue de ces outils étant accessible à tous : un marché régulé est un marché transparent. Mais cela nécessite une volonté d'évaluation partagée et transparente des actions menées par les pouvoirs publics et par chacun des acteurs, afin d'ajuster les politiques et les actions en permanence.

Au niveau national et local, il s'agit donc bien d'améliorer le fonctionnement démocratique autour des enjeux du logement.

A partir de ces grands objectifs, et de leur partage par les différents acteurs, on pourra déduire les évolutions nécessaires de la gouvernance (rôle respectif de l'Etat et des collectivités locales, rôle des opérateurs, de la « société civile » et des habitants) et la définition des moyens publics (réglementaires, fonciers, financiers) à mettre en œuvre.

Il importe d'autant plus de vérifier le consensus sur les objectifs que les politiques qu'ils induisent nécessiteront un grand volontarisme, et un concours permanent de tous, l'action des acteurs publics et privés, et de la société civile dans son ensemble, devant converger avec celle des pouvoirs publics.



Chapitre deuxième

Les propositions

A partir d'un diagnostic partagé sur la situation du logement et de la définition des grands objectifs qui doivent présider à la refondation d'une politique du logement ambitieuse et réaliste, les promoteurs des Etats Généraux du Logement ont souhaité, sans viser à l'exhaustivité, soumettre au débat public quelques propositions répondant à trois grands axes politiques.

Premier axe : il s'agit tout d'abord de promouvoir une organisation vraiment mobilisatrice de toutes les énergies, à la hauteur de la priorité que doit être le logement pour la Nation : passer d'un enchevêtrement illisible de responsabilités politiques - où aucune autorité ne peut jouer pleinement son rôle et que le citoyen ne comprend plus - à une organisation clarifiée où l'Etat retrouve son rôle de stratège et de garant, où les compétences des collectivités s'organisent autour d'un véritable chef de file, où l'ensemble des acteurs de l'habitat s'inscrivent dans une ambition partagée, où le rôle et la place des habitants sont reconnus et confortés. Une organisation où les aides publiques sont établies au bon niveau, et où les gaspillages sont bannis. C'est à ces conditions, à partir de ce véritable pacte de responsabilité, que l'on pourra refonder la politique du logement et promouvoir un authentique service d'intérêt général du logement.

Deuxième axe : cette organisation est au service du logement de tous, ce qui passe d'abord par l'augmentation de l'offre, à la fois en quantité, en comblant le déficit numérique de logements abordables, mais également en qualité : il s'agit de promouvoir une réponse adaptée à la diversité des besoins, en termes de prix, de localisation, de qualité environnementale, de statut d'occupation (locatif ou accession), d'adaptation aux situations familiales, d'âge, de santé, d'emploi... Et bien entendu, cette offre, qui va du très social au prix du marché, doit correspondre aux capacités financières des ménages.

Troisième axe : une politique d'offre de logements, si ambitieuse soit-elle, ne suffit pas, et il faut aussi aider les citoyens à accéder à un logement, à y rester s'ils le souhaitent, à pouvoir en changer, et à vivre ensemble dans un environnement qui apporte des conditions de vie satisfaisantes. Il s'agit de solvabiliser les ménages, de les sécuriser dans leur parcours résidentiel, de prévenir les phénomènes de ségrégation, etc.



I Mobiliser **les acteurs autour d'un pacte de responsabilité**

1 Promouvoir un pacte de responsabilité pour un Service d'intérêt général du logement

L'éclatement et la confusion des responsabilités sont un élément clé du diagnostic. On ne peut vouloir refonder les politiques de l'habitat sans poser le préalable d'un partage clair et pérenne des responsabilités entre l'Etat qui doit jouer un rôle stratégique, et les autorités locales qui doivent monter en responsabilités. C'est un des axes majeurs du nouveau Service d'intérêt général du logement porté par les Etats Généraux du Logement.

Le droit au logement pour tous ne peut être réellement mis en œuvre sans la mobilisation, aux côtés des pouvoirs publics, de multiples acteurs : opérateurs publics et privés de l'habitat, représentants des employeurs et représentants des salariés, monde associatif et, bien entendu, les habitants eux-mêmes. Chacun doit trouver sa juste place, et doit agir de façon concertée au service d'ambitions partagées. Le service d'intérêt général sera fondé sur l'architecture solide et stable des pouvoirs publics, dans laquelle s'inscrira l'action de toutes les parties prenantes.

Chacun doit jouer pleinement son rôle de façon lisible, afin que tout citoyen sache qui est responsable de quoi. Le Service d'intérêt général du logement doit être à la fois national et décentralisé.

L'Etat doit demeurer, voire redevenir, garant de la solidarité nationale et de l'équité territoriale. Il doit exercer un rôle de stratège : à lui la définition des objectifs politiques, la législation - qu'il lui appartient de stabiliser et de simplifier -, l'organisation des outils financiers, la mise en place d'un budget adapté, l'anticipation à long terme des besoins, la vision prospective et l'aménagement du territoire, mais aussi la négociation de règles européennes de plus en plus prégnantes. A l'Etat aussi la sanction, en cas de manquement ou d'incapacité des acteurs locaux. La responsabilité du Droit au logement opposable reste du ressort de l'Etat.

Dans cette perspective, l'Etat doit se donner ou se redonner les moyens de jouer son rôle éminent, et pour le reste favoriser la mise en œuvre des politiques par les acteurs locaux, en entrant dans une relation de négociation et de partenariat plus que d'intervenant : le

pacte de responsabilité doit aussi être un pacte de confiance.

Les collectivités et leurs groupements doivent pouvoir mettre en œuvre les politiques du logement au plus près des besoins concrets et il convient donc de renforcer la dimension locale des politiques de l'habitat par une territorialisation accrue de leur pilotage et de leurs moyens d'action.

Cette remise en ordre exige que les autorités locales disposent des moyens juridiques, humains et financiers cohérents avec les compétences qu'elles doivent exercer. Ces conditions sine qua non doivent donc être rapidement mises en place.

Un chef de file des politiques locales de l'habitat doit être identifié, et chargé du pilotage et de la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Cette autorité doit avoir la responsabilité politique d'organiser la fourniture d'une offre abordable et respectant la mixité sociale, celle d'organiser une offre d'insertion, la résorption de l'habitat indigne, et à terme, une responsabilité dans la mise en œuvre locale du DALO.

A cette fin, elle doit disposer, notamment à travers la réforme des finances locales, des moyens financiers nécessaires. Une réflexion est à lancer pour identifier les ressources fiscales adaptées à l'accomplissement de ces obligations : par exemple, un transfert de l'imposition sur les revenus fonciers au niveau intercommunal.

Elle doit également avoir des outils juridiques adaptés, en matière de maîtrise foncière (EPF), de planification urbaine et d'aménagement, car l'offre foncière à un prix compatible avec les besoins est d'abord une affaire de régulation, et de responsabilisation d'une autorité pour effectuer cette régulation. Elle doit aussi pouvoir se voir déléguer l'action sociale liée au logement. L'ensemble des compétences liées au logement des autres collectivités se coordonnerait autour de cette autorité, soit en propre, soit par contractualisation avec d'autres acteurs.

Cette autorité sera le plus souvent une intercommunalité, plus proche des bassins de vie, mais il ne s'agit pas pour autant de défendre un schéma exclusif, tant nos territoires sont divers. Cette autorité pourra aussi,

notamment en zone rurale, être au niveau du département.

Le chef de file devra exercer ses compétences propres ou celles qui lui seront déléguées dans le respect des objectifs et priorités collectives : les prérogatives exercées sont assorties de devoirs inscrits dans le cadre commun de la solidarité et de l'équité.

1 Proposition-phare N° 1

Réaffirmer le rôle de l'Etat, garant de la solidarité nationale et de l'équité territoriale. Il doit jouer le rôle de stratège et s'en donner les moyens.

Faire émerger au plan local un chef de file des politiques de l'habitat, pouvant disposer, en complément des PLH et des délégations des aides à la pierre, de compétences élargies et de ressources financières et fiscales adaptées.

Ce chef de file sera dans les secteurs urbains, une intercommunalité, mais pourra être le département, notamment en zones rurales.

L'agglomération de Paris-Ile-de-France, qui est singulière tant par l'acuité de la situation du logement que par l'importance de l'ensemble urbain dense qu'elle constitue, doit relever d'une réflexion particulière pour la détermination de l'autorité organisatrice, qu'il s'agisse de la responsabilité logement, de l'urbanisme et du foncier car la taille du bassin de vie central ne se confond avec aucune intercommunalité ni avec un département : ni statu quo d'un droit commun illusoire, ni extra-territorialité ou mise en tutelle. Il est souhaitable que le travail engagé par les acteurs dans le cadre des Assises franciliennes de l'habitat se poursuive et **qu'une véritable gouvernance de la politique du logement en Ile-de-France se structure rapidement.**

2 Mettre en place des moyens de connaissance des besoins en logement et des prix, pour réguler les marchés et anticiper la demande

La population évolue, se déplace sur le territoire, l'économie change et crée de nouveaux types d'emploi, de nouvelles formes de travail : les zones tendues d'aujourd'hui ne doivent pas laisser dans l'ombre celles, autrefois à l'écart du développement industriel, dont la population augmente, celles où la précarité s'accroît, etc. Dans ce contexte, une connaissance fine des besoins actuels et à venir est indispensable. Elle a fait défaut dans la période précédente au cours de laquelle les évolutions démographiques, les migrations externes et à l'intérieur du territoire, les évolutions sociologiques et leur impact sur les besoins en logements ont été très largement sous-estimés.

L'observation des besoins doit se faire à partir des territoires, là où les besoins peuvent être qualifiés autant que quantifiés. **Mais les données doivent pouvoir être mises en cohérence aux niveaux régional et national** pour permettre à tous les niveaux de responsabilités l'anticipation et l'évaluation des politiques publiques, ce qui suppose des outils harmonisés.

Les besoins naissent de la situation des personnes par rapport à un marché donné : **connaître les prix de vente et les loyers dans les différents segments des marchés locaux** est également essentiel pour programmer la réponse et permettre l'action régulatrice des politiques.

Mais **plus de transparence sur les prix permettrait aussi au citoyen de se repérer, de négocier et de piloter son propre parcours résidentiel.** Par exemple, les ménages qui s'agrandissent tendent à s'éloigner pour trouver un logement plus grand à moindre coût, sans bien intégrer les dépenses induites comme les transports, les difficultés nouvelles pour la garde des enfants, l'accès à l'école ou au service, ce qui se traduira par des surcoûts et une moindre qualité de vie. Il est donc souhaitable de favoriser la régulation des marchés par la transparence des prix. En outre **l'affichage d'indications sur les facteurs de coûts induits** contribuerait à éclairer les choix des candidats au logement.

La transparence des prix est donc indispensable, comme c'est le cas dans de nombreux pays d'Europe.

2

Proposition-phare N° 2

*Mettre en place un système partagé d'observation des besoins en logement et des demandes en cours, ainsi que des prix de vente et des loyers, pour anticiper la demande, orienter l'action publique, évaluer son efficacité et permettre la régulation des marchés.
Rendre publiques ces données pour permettre aux citoyens de négocier et de piloter leur parcours résidentiel.*

Au niveau national, un effort est également nécessaire pour **développer la recherche économique dans ce secteur**, aujourd'hui largement ignoré de la recherche universitaire : c'est indispensable pour éclairer la décision publique en connaissant mieux l'impact économique, social et territorial d'un secteur qui représente 23% du PIB.

3

Associer les parties prenantes à la décision publique et les mobiliser pour la mettre en œuvre

Le diagnostic partagé a révélé un malaise de nombreux acteurs, et notamment des habitants, révélateur d'un déficit démocratique aux niveaux tant national que local. Ce déficit démocratique décourage les intéressés et nuit à la mise en œuvre des politiques de l'habitat, car celle-ci nécessite l'intervention et donc l'adhésion de nombreux acteurs.

Les organismes de logement social sont naturellement eux-mêmes partie intégrante du Service d'intérêt général du logement. A ce titre, ils sont les partenaires naturels des politiques publiques auxquelles ils apportent leur expertise et leur capacité d'action. **Les opérateurs privés, les partenaires sociaux, les financeurs, le monde associatif** sont aussi des « sachants », des décideurs et des contributeurs

essentiels. L'implication des employeurs et des syndicats doit être, au-delà du rôle du 1%, à la mesure du lien entre emploi, pouvoir d'achat et habitat.

Quant aux habitants, ils détiennent la maîtrise d'usage, « l'expertise populaire » sans laquelle les meilleures intentions risquent fort de manquer leur cible.

Il est illusoire d'espérer une politique de l'habitat sans la mise en synergie des capacités et des volontés de tous ces acteurs.

Il convient donc d'organiser les modalités d'une prise de décision mieux concertée et éclairée, et une plus grande mobilisation des acteurs, au premier rang desquels les habitants : pour que les décisions politiques soient mises en œuvre de manière efficace, elles doivent être éclairées par ceux qui ont des savoirs utiles, mais aussi une légitimité à faire valoir. A cette fin, la concertation avec les acteurs qui existe dans quelques territoires exemplaires mais trop peu nombreux, est pour l'essentiel à inventer en France.

Au niveau territorial, le moment le plus important est l'élaboration des documents de planification urbaine et plus encore celle du Programme local d'habitat (PLH).

Les instances de concertation doivent jouer véritablement leur rôle dans une logique de démocratie délibérative et non de chambre d'enregistrement, qu'il s'agisse des CRH, des conseils de quartiers pour les projets d'aménagement ou de réhabilitation, voire d'une instance à créer auprès de l'autorité organisatrice, tel un « Conseil intercommunal de l'habitat ». Les pratiques de concertation avec les habitants dans le parc social peuvent être encore améliorées et elles doivent être renforcées dans le secteur privé, notamment les copropriétés.

Sur le plan local, les conseils de développement créés par la loi d'aménagement et de développement durable du territoire du 25 juin 1999, sont déjà régulièrement consultés, voire s'auto-saisissent, sur les questions liées au logement, notamment lors de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat. Il convient de renforcer et de systématiser leur participation à la définition des politiques locales de l'habitat.

Mais la concertation demande des moyens, qu'ils soient financiers, en temps, en formation... Non seule-

ment des moyens doivent y être affectés dans le cadre de plans de concertation locative, mais un **statut de l'habitant élu** doit être mis à l'étude, en s'inspirant de l'expérience du dialogue des partenaires sociaux : congé représentation, etc.

Au-delà des seules associations d'habitants, **le monde associatif qui joue un rôle essentiel pour l'accès et le maintien dans le logement, et pour la solidité du lien social, doit être conforté**, et les autorités locales comme les grands opérateurs doivent favoriser des relations contractuelles dans la durée.

Au niveau régional, les **Conseils économiques, sociaux et environnementaux** sont dotés par la Constitution d'un rôle renforcé, et sont consultés obligatoirement pour les décisions les plus importantes. Le logement y a toujours été mal représenté : il est indispensable que la Loi organique qui préside à leur composition prévoit **une représentation correcte des opérateurs publics et privés, ainsi que des usagers**.

Au-delà de la concertation, **les pratiques contractuelles et les partenariats de projet doivent être développés pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat dans les territoires**. Il convient de renforcer le partenariat avec les financeurs et les opérateurs privés, et les opérateurs d'intérêt général que sont les acteurs du logement social doivent jouer un rôle majeur dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat au service des habitants. Le PLH doit servir de support au développement de cette politique contractuelle en intégrant les besoins liés à l'accès à l'emploi (mobilités professionnelles notamment).

Au niveau national : il s'agit d'abord de renforcer le contrôle du Parlement par un budget plus lisible (cf. infra), et par une véritable étude d'impact des lois ayant des conséquences sur le secteur.

Les instances nationales de concertation avec les acteurs doivent aussi jouer leur rôle : **le Conseil national de l'habitat et la Commission nationale de concertation des rapports locatifs** doivent jouer pleinement leur rôle, ce qui n'est pas le cas. Ainsi doit-on envisager leur **avis préalable sur les projets de loi concernant le logement, cet avis étant transmis au Parlement**. Au-delà, leurs avis devraient être systématiquement rendus publics.

Et l'appui au monde associatif devrait aussi être pris en compte au niveau national avec **une politique pluri-annuelle de soutien aux associations**.

Proposition-phare N° 3

3

Associer les habitants et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat à l'élaboration et au suivi du Programme local de l'habitat et aux choix politiques fondamentaux en matière d'habitat. Prévoir, comme l'a demandé le Conseil national de l'habitat, la participation des acteurs publics, privés et des usagers sur le plan régional dans les Conseils économiques, sociaux et environnementaux, et la renforcer, sur le plan local, dans les conseils de développement. Consulter le Conseil national de l'habitat et, pour ses domaines de compétence, la Commission nationale de concertation des rapports locatifs sur les projets de loi concernant le logement et transmettre leur avis au Parlement.

4 Des aides publiques à la mesure des enjeux et rendues plus efficaces

L'effort public pour le logement est un investissement d'avenir et non une dépense improductive, et doit donc être fixé au juste niveau. Une politique du logement est un choix de société, un effort de longue haleine qui a un coût élevé mais un retour sur investissement immédiat (l'activité de construction porteuse d'emploi) et surtout dans le temps : le DALO mobilise des logements construits il y a 30 ou 60 ans, l'effort d'aujourd'hui bénéficiera aussi aux générations futures. Constituant un « investissement structurant de la société tout entière », celle d'aujourd'hui et celle de demain, son coût doit être relativisé. Il y a un « devoir d'investir » de la collectivité qui peut seule se projeter au-delà de l'horizon temporel des individus.

L'effort de la collectivité consacré au logement doit ainsi

être cohérent avec les ambitions qu'il fixe et ses effets immédiats et dans la longue durée, rendus publics.

Son niveau, qui a atteint 2% du PIB dans les années 1980, est tombé à 1,8% et ce pourcentage comporte des aides qui ne concernent pas le logement mais sont une aide à l'épargne (Epargne-logement) ou au niveau de vie (déduction des intérêts d'emprunts). Un niveau de 2% du PIB pour ce budget doit être visé, en ne prenant en compte dans le calcul que les actions qui concernent vraiment le logement.

4

Proposition-phare N° 4

Consacrer 2% du PIB, dans le cadre d'une programmation pluriannuelle, à l'effort public en faveur du logement, en ne prenant en compte dans le calcul que les actions qui concernent vraiment le logement.

Il n'en reste pas moins que la situation actuelle et future des finances publiques exige d'éviter tout gaspillage, en ciblant la dépense sur les seuls objectifs de la politique du logement et sur les actions les plus efficaces pour cette politique, mais aussi en évitant les effets inflationnistes de la dépense publique, que cet effet soit immédiat ou différé.

Ainsi, la régulation des marchés et la maîtrise des coûts fonciers et de production doivent être un objectif permanent afin que la dépense publique se traduise entièrement en m² supplémentaires ou en baisse de prix ou de loyers, et non en hausse des prix. Il s'agira donc de trouver le bon équilibre entre la réglementation (par exemple du foncier et de l'urbanisme ; des rapports locatifs), la politique de maîtrise des coûts de production et la dépense publique.

Atteindre le double objectif d'une dépense suffisante sans gaspillage ni effet inflationniste nécessite un véritable contrôle du Parlement - et des citoyens - sur **le budget de l'Etat, en le dotant des indicateurs d'efficacité qui lui manquent**, tant pour les aides à la pierre et à la personne que pour les aides fiscales.

Par ailleurs, la création ou la suppression d'une dépense doivent s'accompagner d'une étude d'impact alors que la loi de finances en est dispensée, cette étude portant sur l'effet immédiat, à moyen et à long terme sur le logement et sur les finances publiques.

Tant que l'Etat répartit les crédits des aides à la pierre, cette répartition doit refléter la réalité des besoins locaux tels qu'observés, et être discutée et régulièrement évaluée avec les autorités locales dans un cadre concerté.

C'est à travers une telle approche que l'on pourra apprécier l'efficacité économique, sociale et environnementale de chaque aide au regard de son coût, et donc proportionner l'aide à son efficacité avérée, apaiser les polémiques entre acteurs et stabiliser les règles financières indispensables à chaque acteur pour inscrire son action dans la réponse aux besoins.

La **dépense des collectivités locales** doit aussi être mieux cernée ce qui nécessite **d'améliorer sa connaissance comptable et statistique**.

5

Refonder la politique du 1% dans un cadre conventionnel

L'Etat doit par ailleurs financer directement et de manière pérenne ses politiques, notamment l'ANRU et l'ANAH, et refonder pour le 1% une vraie politique conventionnelle équilibrée entre les pouvoirs publics, nationaux et territoriaux, et les partenaires sociaux, qui doit permettre de soutenir l'effort en lien avec les politiques locales de l'habitat.

Le 1% est à la fois une ressource importante (1,5 milliard d'euros de collecte, 2,3 milliards d'euros de retours), c'est aussi un effort des partenaires sociaux pour favoriser la production d'une offre de logements en relation avec l'activité économique et l'emploi. Il est aussi une aide aux ménages pour accéder à la propriété ou à un logement locatif (GRL ou Locapass).

Il est donc important, non seulement **que le 1% soit pérennisé**, ce qui appelle une remise en cause des

orientations imposées par la loi du 25 mars 2009, et qui assècheront à brève échéance cette ressource essentielle, mais aussi **qu'il soit restauré dans son rôle** plus que jamais indispensable : **accompagner le développement économique des territoires en favorisant le logement**, notamment social, qui en est le corollaire indispensable, et prendre en considération l'effet des conditions d'emploi, ou d'absence d'emploi, sur la capacité à bien se loger.

La capacité d'une collectivité à développer une politique d'offre diversifiée de logements destinée à l'accueil des salariés et à l'évolution de leur parcours résidentiel est un gage d'attractivité de leur territoire. Les politiques de développement local conduites par les collectivités reposent en effet sur la recherche d'un équilibre entre développement économique et développement résidentiel. A ce titre, les autorités organisatrices de l'habitat seront incitées à développer, en direction des partenaires sociaux, des logiques de contractualisation territorialisée.

Par exemple, la généralisation de la thématique logement des salariés pourrait être une des composantes des politiques développées dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH), particulièrement sur les sujets du logement des jeunes, des saisonniers et des salariés en mobilité.

5

Proposition-phare N°5

Refonder une politique du 1% dans un cadre conventionnel entre les partenaires sociaux et les pouvoirs publics, en lien avec les politiques locales de l'habitat.



II Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité

Le diagnostic commun reflète un déficit quantitatif global qui recouvre des situations locales très contrastées, mais aussi qualitatif : une partie de l'offre existante et de la production nouvelle ne correspond pas aux revenus de nos concitoyens. Elle ne répond pas non plus aux besoins en termes de localisation, de types de logement, de statut d'occupation, d'adaptation aux situations spécifiques, ni aux défis du développement durable. C'est donc sur tous ces aspects qu'il convient d'agir, mais de façon cohérente et stable et non plus par une politique versatile de réponse par cible en fonction de l'actualité du moment, qui segmente la réponse aux besoins des citoyens dans des filières et interdit la fluidité des marchés du logement. D'autant que ces politiques sont rendues incohérentes quand les zonages sont inadaptés à la réalité complexe des marchés et des besoins.

Au contraire de cette politique segmentée, seule **une refonte des interventions pour concilier les objectifs quantitatifs et qualitatifs et pour prendre en compte l'ensemble de la chaîne du logement à l'échelle de chaque territoire** - du très social au logement du marché, en locatif et en accession, dans le neuf et l'existant - permettra de résoudre le dilemme entre le droit au logement de tous et la mixité sociale, objectifs encore plus difficiles à concilier dans le cadre actuel de spécialisation par filières. Cela en commençant par un traitement radical de la principale cause de ces déficits quantitatifs et qualitatifs, le foncier.

1 Optimiser l'utilisation des sols en faveur de l'offre de logements et de la mixité sociale

Ce doit être une priorité absolue de l'action publique. En effet, la France, un des pays les moins denses d'Europe, est victime plus que d'autres d'une pénurie artificielle, soit que les règles d'urbanisme aient des effets malthusiens, soit que la rétention foncière et la spéculation profitent du cadre juridique et fiscal actuel.

Il s'agit d'inverser la perspective, à l'instar d'autres pays européens, ou à l'exemple de ce qui a été fait en France pour le foncier agricole, qui a connu au XX^{ème} siècle une véritable révolution pour répondre à l'impératif de nourrir la population : le logement étant également un bien de première nécessité, on devrait moins s'interroger sur les aides à mettre en œuvre pour compenser l'écart entre les revenus des ménages et les prix demandés par les vendeurs, **qu'examiner comment rendre l'offre foncière compatible avec les revenus des ménages.**

Il s'agit de concilier le droit des propriétaires à une juste rémunération de leur effort avec l'impératif public de loger nos concitoyens, et aussi de tenir compte du fait qu'une part du prix des terrains est due à l'effort de la collectivité, dont l'appropriation par le vendeur est

constitutif d'un enrichissement sans cause : cette approche pourrait se résumer par « ni spoliation, ni enrichissement sans cause ». Ces dispositions concernent également les propriétés publiques.

Un tel renversement de perspective - rendre les marchés fonciers compatibles avec les besoins - est d'autant plus urgent que l'étalement urbain entraîne des coûts collectifs importants : consommation d'espaces naturels ou agricoles, allongement des déplacements etc., autant d'effets induits générateurs de coûts et d'aggravation du réchauffement climatique. L'étalement urbain présente également des coûts individuels : manque de services disponibles à proximité, budget transports, fatigue et temps perdu pour la vie personnelle et familiale.

La maîtrise foncière est l'affaire **d'une gouvernance qui clarifie la responsabilité de la régulation foncière.** Il convient donc d'abord de placer la planification urbaine au bon niveau, celui des bassins de vie. Mais la régulation exige aussi **des règles du jeu au niveau national, pour favoriser l'activation du foncier urbanisable et dissuader sa rétention, pour prévenir l'enrichissement sans cause** en organisant le retour à la collectivité des fruits de ses efforts, et pour permettre la maîtrise publique du foncier, par acquisition ou par orientation de l'usage des sols.

II - Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité

Les autorités en situation de responsabilité, et particulièrement l'autorité organisatrice du logement, doivent donc disposer d'une large palette d'outils d'intervention foncière, visant à la maîtrise du foncier et à la densification urbaine. Elles doivent aussi être tenues d'utiliser cette palette pour répondre aux besoins.

Ainsi est-il proposé de développer la pratique **des Secteurs de mixité sociale (SMS), où est imposé un pourcentage de logements sociaux** (par exemple 25% affectés au logement social). Ces secteurs doivent être déterminés par l'autorité organisatrice, et être inscrits dans tous les PLU, à charge de justifier leur absence lorsque l'offre sociale est déjà abondante. Il est souhaitable de définir également des secteurs où un pourcentage de logements en accession sociale à prix maîtrisé devrait être produit.

Ces secteurs de mixité sociale doivent être obligatoires pour toutes les communes concernées par la loi SRU, et le pourcentage doit y tenir compte de l'ampleur du déficit par rapport à l'objectif, dans une logique de rattrapage complet, voire accéléré. Cela indépendamment des sanctions que l'Etat doit appliquer effectivement en cas de non respect des objectifs triennaux.

Ces dispositifs inscrits dans le PLU permettent aux promoteurs privés qui acquièrent des terrains de négocier le prix en fonction de contraintes déjà connues - avoir à rétrocéder des droits à construire ou des m² à des prix modérés - et ne les lèsent donc pas. C'est un puissant moyen de maîtrise des coûts fonciers. Par ailleurs, cela incite à la concertation entre promoteurs privés et organismes de logement social.

D'autres dispositifs doivent permettre à la collectivité d'avoir un juste retour de ses actions qui accroissent la valeur des terrains, qu'il s'agisse du classement d'un terrain en zone constructible, ou d'un investissement améliorant l'attractivité d'un quartier - transports, services de proximité, investissements culturels, embellissements, etc. Ils doivent aussi permettre à la collectivité d'acquérir des terrains dans de bonnes conditions de prix.

Il s'agit, par exemple, d'instaurer un droit de préemption au prix antérieur au classement en zone constructible ou en ZAD, ou antérieur au lancement d'un équipement valorisant. Ce mode d'acquisition par la collectivité

permettrait la mise à disposition de terrains et, en dissociant la propriété du sol de celle du bâti, d'orienter l'usage du sol et d'abaisser le prix des logements. Il sera facilité par le développement des Etablissements publics fonciers.

On doit également réorienter le régime fiscal sur le foncier et l'immobilier vers l'utilisation effective du foncier urbanisable, par exemple en modulant le niveau d'imposition en fonction des modes d'utilisation, le régime le plus favorable étant accordé en cas d'affectation au logement le plus abordable.

Pour lutter contre la rétention foncière, on peut ainsi envisager, soit de taxer les terrains à bâtir à leur valeur vénale, soit d'augmenter la taxation des plus-values avec la durée de détention. Inversement, une fiscalité incitative favorisera la cession pour le logement social.

Par ailleurs, on pourrait inciter à exploiter complètement les possibilités offertes par les COS actuels : ainsi, dans les zones les plus denses et les plus tendues, la sous-utilisation pourrait entraîner - après un délai raisonnable laissé au propriétaire pour augmenter le niveau d'occupation du sol - la fixation de la TFPB au niveau qu'elle atteindrait en cas d'utilisation complète du COS.

Parallèlement, sont à modifier les régimes fiscaux qui facilitent aujourd'hui les opérations à des fins de « culbute » financière, tels qu'achats en gros suivi de revente à la découpe.

Enfin, l'occasion doit être saisie de rendre la taxation sur le foncier bâti et la taxe d'habitation plus justes par la mise en place de valeurs locatives cadastrales rénovées.

Proposition-phare N° 6

6

Une loi d'orientation foncière urbaine (LOFU) mettant le foncier au service du logement sans spolier les propriétaires :

- *en adaptant les règles d'urbanisme et d'aménagement, par exemple :*
- *développement des Secteurs de mixité sociale en application du PLH, comportant une*

part minimale (par exemple 25%) de logements sociaux. Ces Secteurs de mixité sociale seraient obligatoires dans les communes de la loi SRU, avec un pourcentage de logements sociaux tenant compte du déficit ;

- *possibilité d'un droit de préemption ou d'expropriation à un prix antérieur à la valorisation du terrain (par son classement en zone constructible ou par un investissement public) ;*
- *en réformant la fiscalité foncière et immobilière, par exemple :*
 - *en rendant la fiscalité plus dissuasive sur la rétention (par exemple : impôt sur la plus-value progressif avec le temps, ou taxation des terrains constructibles sur leur valeur vénale) ;*
 - *en rendant cette fiscalité incitative à l'utilisation du sol pour produire des logements abordables ;*
 - *en développant la taxation additionnelle locale en cas de valorisation du foncier par l'effort de la collectivité.*

2

Disposer d'une offre locative sociale nouvelle suffisante

Développer l'offre locative nouvelle dans le secteur social passe par le renforcement des aides à la pierre : dès lors que les marchés fonciers sont maîtrisés, l'aide à la pierre permet d'abaisser les prix des loyers et les prix de vente sans nourrir l'inflation foncière. Ces aides doivent retrouver dans le logement social un niveau cohérent avec la programmation budgétée, et permettre le rapprochement des plafonds des aides à la personne (cf. infra) - condition pour permettre aux ménages à faibles revenus d'accéder à tous les segments de l'offre sociale dans le respect de la mixité.

Afin d'augmenter l'offre de logements sociaux correspondant à la solvabilité des ménages, il convient d'agir

tant dans la programmation des aides que dans l'appui au volontarisme local. Les secteurs de mixité sociale proposés ci-avant font partie des outils nécessaires.

S'agissant d'un effort de longue haleine, et pour permettre aux organismes de logement social et aux entreprises du bâtiment de planifier leur activité, **l'effort national doit être inscrit dans une loi de programmation pluriannuelle sur 5 ans, avec un éclairage prospectif sur les besoins à horizon de 10 ans.**

La répartition des aides budgétaires doit prendre en compte la consolidation des besoins identifiés sur le territoire national, métropole et outre-mer sans se référer uniquement aux zonages traditionnels, pour les différents types : très social, social et intermédiaire. L'approche actuelle consistant à considérer comme tendues les zones A et B1 prend insuffisamment en compte la dynamique démographique et les évolutions importantes et différenciées sur les territoires. Cette programmation doit par ailleurs être en cohérence avec les PLH.

Les **aides unitaires doivent être améliorées dans les zones les plus tendues**, grâce à une amélioration du budget total de ces aides, et non aux dépens des autres besoins : il s'agit de **respecter aussi les besoins de zones moins tendues**, mais dont la population augmente (Grand sud, bande littorale) ce qui crée des difficultés réelles, notamment aux dépens des jeunes ménages, ainsi que les besoins des zones en déprise économique où il peut être nécessaire de renforcer l'offre sociale du fait des difficultés d'emploi ou d'améliorer les logements existants.

Il s'agit également de **réévaluer l'aide au PLUS, en parallèle avec l'amélioration des aides à la personne, pour faire coïncider les loyers-plafonds avec ceux de l'APL.**

L'intervention dans l'intermédiaire en zone tendue est aussi indispensable pour permettre la mobilité en Hlm et contribuer à l'offre accessible aux classes moyennes.

Un effort tout particulier doit être fait pour le PLAI, à une époque où plus des 65% des demandeurs d'un logement social relèvent des plafonds du PLAI. Les 20 000 PLAI annuels, sur 120 000 logements sociaux programmés, ne sont pas à la hauteur des enjeux, ni du DALO, ni du niveau de revenus des demandeurs.

Il convient sur ce point de s'assurer que partout une partie des programmes PLAI peut être consacrée à des ménages sous la seule condition de plafonds de ressources, sans avoir à justifier de besoins particuliers d'insertion pour ces ménages.

Ces efforts représentent une augmentation du budget, et la tentation existe de limiter les aides, d'accepter la pénurie en réservant le logement social exclusivement aux ménages pauvres. Mais le coût de cet investissement doit être mis en regard de l'ampleur des besoins, mais aussi du caractère avantageux de l'investissement public dans des logements qui sont contrôlés par la collectivité de façon définitive : ces logements rendront service à la collectivité dans un siècle, comme ceux construits il y a un siècle rendent aujourd'hui un service. D'autant que plus de 75% du financement vient de prêts assis sur le Livret A, dont le coût fiscal n'est pas lié à son emploi dans le logement.

L'Outre-mer connaît une situation particulièrement difficile : taux de chômage deux fois supérieur à celui de la métropole, PIB par habitant inférieur de moitié, persistance de l'insalubrité dans l'habitat, besoins en logements particulièrement élevés. Ces territoires doivent **faire l'objet d'un effort exceptionnel de la Nation.**

7

Proposition-phare N° 7

Dans le cadre d'une loi de programmation pluriannuelle, réévaluer les aides à la pierre unitaires sans diminuer le nombre de logements sociaux, pour :

- *permettre d'augmenter fortement l'offre dans les zones les plus chères tout en répondant aux besoins avérés des autres territoires ;*
- *favoriser l'accès de tous au logement neuf dans un objectif de mixité sociale ;*
- *offrir des logements très sociaux en quantité plus conforme à la demande.*

Etablir un plan exceptionnel pour rattraper le retard en logements de l'Outre-mer, en agissant notamment sur le coût du logement social et l'offre foncière constructible.

3

Moduler les aides fiscales à l'investissement locatif privé, en fonction des contreparties (notamment sociales) qui favorisent la production de logements abordables

Depuis le milieu des années 80, tous gouvernements confondus, l'offre locative privée bénéficie d'une réglementation particulière assortie d'avantages fiscaux incitatifs, qui visent à contribuer au développement d'une offre locative privée diffuse libre, intermédiaire et sociale jusqu'au PLS.

65 000 logements ont été initiés à ce titre en 2009, représentant un investissement par les ménages voisin de 12 milliards d'euros. Il convient donc de préserver la production de logements neufs par ce canal en évitant toutefois que ces mécanismes induisent des déséquilibres pour toute la chaîne du logement.

Il importe d'assurer une architecture globale équilibrée répondant aux exigences suivantes :

- *assurer en secteur libre une juste et équitable rémunération favorisant la production de logements « Grenello-compatibles » ;*
- *offrir un différentiel positif de rentabilité, aux opérations avec contrepartie sociale, d'autant plus élevé que la contrepartie en termes de loyer est elle-même significative ;*
- *ajuster les loyers-plafonds associés à ces avantages pour qu'ils soient en adéquation avec le marché et ne créent pas de déséquilibres conduisant à un renchérissement du foncier.*

Proposition-phare N° 8

8

Moduler les aides à l'investissement locatif privé afin d'assurer une juste rémunération en secteur libre et favoriser les logements verts et la création de logements à loyer intermédiaire et sociaux.

Les aides fiscales à l'investissement locatif seront ainsi, à partir d'une aide de base,

proportionnées à leur contrepartie sociale (plafonds de loyer et/ou plafonds de ressources) et environnementale (critères du Grenelle). Elles intéresseront l'investissement privé au développement de l'offre sociale (PLS) et intermédiaire en fonction de la réalité des besoins sur les marchés locaux. Elles devront faire l'objet d'une réelle stabilité pour limiter les effets d'aubaine et améliorer la visibilité des investisseurs.

4 Relancer l'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes, en neuf comme dans l'ancien, sans déséquilibrer les mécanismes fondamentaux du marché de l'accession

L'accession à la propriété est un des éléments fondamentaux de la politique du logement de notre pays. Pour les ménages qui peuvent acquérir leur logement dans des conditions satisfaisantes, c'est un facteur de sécurisation, notamment dans la perspective de la baisse du pouvoir d'achat au moment de la retraite.

Or l'accession marque le pas du fait notamment des difficultés économiques des ménages et du niveau des prix. Les ménages les plus modestes sont de moins en moins fréquemment propriétaires de leur logement, à l'inverse des ménages les plus aisés : en 1984, dans le quart le plus modeste de la population, 47% des ménages étaient propriétaires et 60% dans le quart le plus aisé ; en 2006, ces proportions sont respectivement de 39% et 76%. Par ailleurs, les jeunes ménages, qui sont incités à accéder tôt pour tenir compte de l'allongement de la durée de l'endettement, sont également en difficulté pour le faire, tant du fait de loyers du marché élevés peu favorables à la constitution d'une épargne préalable, que de la précarité de leurs ressources.

Il est donc nécessaire de **produire une offre pour l'accession à prix maîtrisés, spécialement dans les**

zones les plus tendues où l'accession dans le neuf est la plus difficile. Il s'agit bien de pérenniser, en complément du dispositif PTZ, une aide, sur le modèle du Pass Foncier, alliant un financement avec un large différé et la TVA à 5,5% pour l'accession sous conditions : plafonds de revenus et de prix et sécurisation. Il est proposé pour financer ce dispositif un redéploiement des aides fiscales existantes à l'accession. De fait, le crédit d'impôt instauré dans le cadre de la loi TEPA, malgré son coût, manque de visibilité pour les prêteurs et n'est donc pas pris en compte par ces derniers lors de l'appréciation des taux d'effort.

Il convient également **d'augmenter la quotité du PTZ pour les primo-accédants aux revenus les plus modestes** achetant leur résidence principale en zone urbaine ou agglomérée et d'en rendre le **barème plus favorable pour les jeunes ménages.** Cependant la stabilité et la lisibilité des conditions d'octroi du PTZ sont indispensables pour que ce mécanisme joue pleinement son rôle.

Mettre à disposition de l'accession sociale des terrains publics (avec ou sans possibilité d'achat différé) pourrait également favoriser des prix plus bas. Il convient également **d'inscrire dans le PLU des zones où les opérations comportent une offre minimale en accession sociale.**

Une **réforme de l'épargne-logement** pour accompagner notamment l'effort d'épargne des locataires du parc social qui souhaitent devenir propriétaires, est une voie à explorer, pour favoriser la constitution d'un patrimoine immobilier qui apparaît de fait comme une des réponses appropriée à la question des retraites. Cette remise à plat du dispositif doit permettre d'aider les ménages à se constituer un apport personnel.

Enfin il est souhaitable d'étudier et d'encourager des formules nouvelles qui faciliteront l'accession à la propriété : dissociation de l'usufruit et de la nue propriété notamment achat différé du terrain après l'acquisition du logement à l'exemple de ce qui a été mis en place dans le cadre du Pass Foncier -, accession progressive à la propriété par le locataire du logement, qui a été instituée par la loi Engagement National pour le Logement mais rencontre des difficultés de mise en œuvre.

9

Proposition-phare N° 9

Assurer de manière pérenne une aide reposant sur la TVA à 5,5% et un différé d'amortissement des prêts pour l'accession sous conditions : plafonds de revenus et de prix et sécurisation (assurance-revente, garanties de rachat et de relogement). Mettre des terrains publics à disposition sous réserve de règles d'attribution.

Inscrire dans le PLU des zones comportant un pourcentage d'offre en accession sociale.

Augmenter la quotité du PTZ pour les revenus modestes et les jeunes ménages, et sécuriser les accédants en difficultés (cf. la proposition du CNH).

Utiliser à ces fins les moyens actuellement affectés au crédit d'impôt créé par la loi TEPA.

5 Promouvoir une offre locative dans le parc existant décente et compatible avec les revenus des ménages

Il est urgent de trouver, dans le parc existant, à la fois des loyers de niveau intermédiaire, et des logements décents à bas loyers pour accueillir dans la mixité les ménages aux revenus les plus faibles. L'acquisition-amélioration de logements par les organismes Hlm et les EPL constitue une première réponse et doit être développée.

La politique de conventionnement privé développée dans le cadre de l'ANAH doit aussi favoriser la mise sur le marché de logements réhabilités à loyers maîtrisés. Les objectifs de cette politique doivent être renforcés, et des aides attractives doivent avoir pour contrepartie des objectifs de loyers et des règles d'accueil dont le respect est assuré.

A cette fin, il est nécessaire de **pérenniser l'ANAH en restaurant son financement budgétaire, et d'améliorer son ancrage local.**

Il convient également de **réaffirmer le rôle de l'ANAH dans le secteur locatif privé intermédiaire et social.**

Pour les revenus les plus bas, dans la chaîne du logement, le maillon décisif est celui du « logement d'insertion », qui doit être financièrement abordable pour le public prioritaire au sens du DALO (ce qui implique des loyers cohérents avec les loyers-plafonds de l'aide personnelle) et constitué d'un volant renouvelable de logements, seul à même de répondre aux volumes des besoins.

Le parc privé doit être mobilisé pour éviter de renforcer les concentrations de populations défavorisées dans les communes ayant beaucoup de logements sociaux et d'exonérer les communes dont l'effort d'offre de logements sociaux est insuffisant.

Le **conventionnement très social de l'ANAH doit être augmenté dans toutes les zones tendues** ou rencontrant des problèmes de mixité sociale, mais des obligations doivent être mises à la charge des communes qui relèvent d'un constat de carence : sans être exonérées de l'obligation de produire des logements sociaux, il est normal qu'elles prennent leur part d'accueil des ménages relevant du DALO ou dans le cadre de **l'intermédiation locative**, avec des obligations proportionnelles au retard pris.

Proposition-phare N° 10

10

Mobiliser conventionnellement le parc privé existant pour offrir des logements abordables :

- *en pérennisant les interventions de l'ANAH, notamment dans le secteur locatif privé ;*
- *en favorisant une offre sociale et intermédiaire par la relance du conventionnement privé, et le développement des acquisitions-améliorations par les organismes Hlm et les Sem ;*
- *en ouvrant, dans les zones tendues, le parc privé existant au Droit au logement opposable :*
un schéma territorial d'insertion établi par

le chef de file fixe, dans les zones où les besoins sont avérés, les objectifs de logements privés à mobiliser, par secteur, pour le DALO. Ces objectifs sont renforcés pour les communes en constat de carence au titre de la loi SRU, sans que ceci les exonère de créer des logements sociaux. La mobilisation du parc privé se fait conventionnellement par intermédiation locative, mandat de gestion, et/ou intervention des organismes Hlm et des EPL.

6 Prolonger et amplifier le programme d'intervention dans les quartiers urbains et le parc privé dégradés

Dans les quartiers anciens, trop de logements sont mal entretenus, de mauvaise qualité, voire indignes. Un effort national de requalification est nécessaire et le programme de rénovation des quartiers anciens doit contribuer à y remédier. Et l'ANAH doit être en mesure d'aider, comme par le passé, les propriétaires, occupants et bailleurs, en fonction de leurs ressources, à traiter ces logements.

Cette requalification du parc ancien doit viser l'éradication de l'habitat indigne, l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation au handicap.

Dans les quartiers d'habitat social, il s'agit de poursuivre la rénovation urbaine dans une synergie entre toutes les interventions publiques sous l'égide des intercommunalités et avec une intervention renforcée de l'Etat dans les quartiers les plus en difficulté. Le programme actuel doit être financé et un PNRU II programmé, avec un financement par l'Etat garanti dans la durée.

Ces politiques doivent s'accompagner d'une revalorisation de **la gestion urbaine et sociale de proximité** - entretien des espaces publics et des parties communes, police de proximité, mobilisation des services publics, maillage par le réseau associatif - qui

est d'autant plus nécessaire que la crise économique a aggravé les phénomènes et touché des quartiers jusqu'alors indemnes de ce type de difficultés.

Plus globalement, c'est l'action de la politique de la ville qui doit être considérablement renforcée dans l'ensemble de ces quartiers en rénovation.

7 Rénover la gestion des copropriétés

L'entretien et l'amélioration du parc existant restent globalement insuffisants et les copropriétés sont indéniablement le maillon faible de ce parc.

Entretenir un immeuble collectif suppose des démarches de programmation, tant pour maintenir à niveau le bâtiment que pour l'adapter à l'évolution de la demande des ménages, ainsi que des moyens financiers importants, sur lesquels le consensus n'est pas facile à dégager.

Le retard qui est ainsi pris par ce patrimoine pose des problèmes économiques et sociaux, qui peuvent aller jusqu'à une dégradation du bâti qui ne peut plus être rattrapée par les propriétaires. Les copropriétés dégradées, qui appellent des interventions publiques lourdes et difficiles, en sont malheureusement le témoignage.

Et, au moment où la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement nécessite des travaux importants dans l'habitat existant en faveur des économies d'énergie, les copropriétés risquent de rester à côté de cette dynamique.

Il semble donc nécessaire d'étudier une réforme d'ensemble, afin d'en permettre un meilleur fonctionnement.

En premier lieu, il conviendrait d'en rénover la gouvernance : examiner s'il faut transformer le statut juridique des copropriétés, au moins modifier les règles de majorité pour les décisions de travaux.

En second lieu, il est proposé de rendre obligatoires les provisions pour grosses réparations. Seules de telles provisions, que l'expérience acquise dans la gestion

d'immeubles d'habitation - en particulier dans le parc social - permet de dimensionner, sont à même d'organiser un étalement dans le temps des dépenses nécessaires, les laissant ainsi à la portée des copropriétaires. Procéder de la sorte est dans l'intérêt de ces propriétaires, car le coût du provisionnement sera sans aucun doute inférieur à ceux qui résulteront de travaux décidés dans l'urgence.

11

Proposition-phare N° 11

Favoriser une véritable politique patrimoniale dans les copropriétés, éviter leur dégradation, et à cette fin :

- *obliger les copropriétés à anticiper et rendre obligatoires les provisions pour grosses réparations ;*
- *faciliter les prises de décision par de nouvelles règles de gouvernance.*

8 Assurer une répartition des logements conforme à la mixité sociale et au développement durable

La mise en cohérence des divers documents de planification à l'échelle territoriale est un objectif désormais partagé. Il en est de même de la perspective de concevoir le développement des territoires à l'échelle des bassins de vie. Il apparaît donc nécessaire de faire progresser les pratiques et la législation en direction d'une maîtrise d'ouvrage communautaire, exercée en étroite relation avec les communes, pour l'élaboration des documents d'urbanisme.

Il convient également **que la loi SRU soit appliquée dans toutes les communes concernées**. Outre les dispositions déjà évoquées, il convient de prévoir des sanctions réellement dissuasives. Ainsi, les pénalités en cas de carence dans la mise en œuvre de l'objectif triennal **pourraient être alignées sur celles qui concernent l'hébergement** (environ le triple). Les préfets doivent également mettre en œuvre leur pouvoir de substitution.

Ces communes doivent être toutes dotées de secteurs de mixité sociale comportant un pourcentage de logements sociaux proportionnel au déficit de la commune (cf. supra). Ceci relève du Code de l'urbanisme et ne nécessite pas de modifier l'article 55 de la loi SRU.

Et il faut rappeler que les **préfets n'ont pas le pouvoir d'exonérer certaines communes de leurs obligations**, comme l'ont fait certains d'entre eux, aboutissant à des situations choquantes, et cela dans des communes qui ont un besoin criant de logements sociaux. Le seul pouvoir d'appréciation appartient à la Commission nationale mise en place par la loi Engagement National pour le Logement.

L'article 55 s'applique à des zones urbaines déjà importantes, alors qu'un très grand nombre de villes de taille plus modeste voient leur population croître rapidement : il convient de s'interroger sur la situation des communes dont la population augmente et qui ne sont pas dans le champ de la loi SRU. Par ailleurs, le taux de 20% est insuffisant pour répondre aux besoins des communes des zones les plus tendues. Dans la mesure où la réouverture d'un débat sur cette loi n'est pas opportune, des mécanismes incitatifs pour étendre volontairement son champ géographique ou augmenter le taux pourraient être mis à l'étude.

Proposition-phare N° 12

12

Favoriser les initiatives locales visant à :

- *élaborer le PLU au niveau intercommunal, dans une logique de co-construction avec les communes ;*
- *coordonner les documents de planification et de programmation (SCOT, PLH, PLU, PDU, PDH).*

Renforcer et appliquer les sanctions contre les communes qui ne respectent pas la loi SRU.

Promouvoir l'amélioration énergétique des logements.

9 Renforcer la qualité environnementale des logements et maîtriser les coûts d'usage

La qualité du logement et le développement durable doivent concerner tous les ménages et favoriser la maîtrise des charges et la lutte contre l'effet de serre. Cet objectif concerne le neuf et l'existant. De mauvaises performances énergétiques, l'étalement urbain et le recours aux transports individuels nuisent à la collectivité et aux générations futures. Mais ils nuisent aussi au pouvoir d'achat des ménages.

Le loyer ou le prix d'acquisition ne sont pas les seules composantes du budget logement des ménages : les charges énergétiques, le traitement des déchets, les fluides, mais aussi les dépenses de déplacement liées à la localisation du logement constituent des dépenses induites qui doivent être prises en compte dans le choix du logement, parce qu'elles pèsent directement sur le budget des ménages.

Les logements qui resteront avec des performances énergétiques insuffisantes risquent d'être déclassés sur le marché et dans le logement social, et de constituer le parc et les quartiers défavorisés de demain. La transparence dans ce domaine des coûts induits est nécessaire pour éclairer les choix individuels et collectifs (cf. supra).

La lutte contre la précarité énergétique suppose que soit analysée la capacité des propriétaires bailleurs et occupants à faire face aux dépenses d'amélioration énergétique de leur logement et que soit mis en place un système de financement incitant les propriétaires privés et sociaux à réaliser les travaux nécessaires. Les aides au parc social doivent permettre la réhabilitation de tous les logements aux consommations élevées (de la catégorie D à la catégorie G).

Mais la politique de qualité dans le neuf comme dans la réhabilitation, ne doit pas encourager une normalisation inflationniste qui se retourne contre l'objectif, en renchérissant le coût des logements au point de le rendre inaccessible aux revenus les plus modestes.

Il conviendrait d'expérimenter un **fonds de financement des réhabilitations thermiques socialement ciblé** (sous plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et sous plafonds de loyers pour les propriétaires bailleurs publics et privés) dans le cadre des opportunités offertes au niveau européen (combinaison fonds régionaux FEDER et prêts de la Banque européenne d'investissement).

Il importe par ailleurs de n'imposer que des solutions techniques ayant été au préalable testées dans leur efficacité tant technique qu'en termes de coûts pour les usagers, de mieux contrôler le processus de normalisation et d'éliminer régulièrement les règles inutilement coûteuses. A cette fin il est souhaitable de :

- **renforcer l'expérimentation préalable des solutions techniques et les évaluer économiquement**, en vue de produire une étude d'efficacité technique et économique avant l'adoption des règles nouvelles (à l'exemple des anciennes REX) ;
- **reconsidérer périodiquement l'ensemble de la réglementation technique** sous l'angle de son impact sur l'utilisateur final, pour éliminer les règles superflues ;
- **renforcer aux niveaux national et européen le contrôle politique du processus normatif** pour permettre l'arbitrage entre la qualité apportée et les surcoûts éventuels et la consultation des usagers.

III Améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie

Première dépense des ménages, avec une moyenne de 25% recouvrant des inégalités très grandes, le logement est un souci pour de très nombreux concitoyens, au lieu d'être ce qu'il doit être : le lieu de paix et d'intimité où chaque individu - ou famille - peut se constituer et bâtir son propre parcours de vie et son épanouissement, et d'où il peut nouer des liens sociaux et des rencontres, participer à la vie de la cité et accéder ainsi pleinement à la citoyenneté.

Une offre de logements suffisante ne suffit pas à répondre à cette exigence pour tous : ressources insuffisantes et précarité, voire préjugés - par exemple contre les jeunes ou certaines catégories de population - accidents de la vie nécessitent que la collectivité aide certains ménages à accéder au logement qui leur convient et à s'y maintenir sans vivre dans la peur du lendemain, ni se sentir assignés à résidence, ce qui est le cas lorsque les écarts de prix entre logements publics et privés sont très grands, ou lorsque la collectivité a laissé la mixité se déliter et la ségrégation territoriale s'instaurer.

Les règles du jeu qui gouvernent le logement doivent par ailleurs permettre les parcours résidentiels choisis, sans les contraindre, et permettre, dans la mise en œuvre du droit au logement de tous et notamment du DALO, l'accès à tous les quartiers de la ville, aux services. Elles doivent aussi faciliter les rapports sociaux depuis la petite école jusqu'à la fin de vie. Elles doivent enfin offrir un cadre juridique et institutionnel équilibré et stable.

1 Premier impératif, maîtriser la dépense totale de logement et la diminuer pour les ménages à revenus modestes et moyens

Si les aides à la pierre et la maîtrise des coûts sont les premiers outils d'une charge de logement abordable, les aides à la personne sont indispensables pour de nombreux ménages et sont aujourd'hui fragilisées.

Le pouvoir redistributif des aides à la personne doit être réaffirmé et renforcé. Celles-ci ne peuvent plus faire l'objet de nouvelles restrictions et doivent au contraire être améliorées. Elles doivent être renforcées pour tous les ménages modestes, qu'ils soient dans le parc privé ou en Hlm : les diminuer dans ce secteur où un nombre important d'habitants vit en dessous du seuil de pauvreté aboutirait à faire supporter à ces ménages les conséquences de l'incapacité de la collectivité à offrir assez de logements abordables pour les autres.

Par ailleurs, la charge de logement ne se résume pas au loyer ou aux remboursements d'emprunt : les autres dépenses liées au logement ont fortement augmenté, et le forfait charges est devenu inadapté. Cela contribue à la précarité énergétique.

Au total, pour prendre l'exemple de l'Île-de-France, le taux de couverture de la charge du logement par les aides à la personne s'établit entre 35% et 45% : du fait du reste à charge très important, ceci crée une insécurité des ménages fragiles, et, en rendant plus difficile le choix de son lieu d'habitat, renforce les phénomènes ségrégatifs.

L'amélioration des aides est donc indispensable, et doit se faire en parallèle à une politique de loyers qui les modère pour les ménages bénéficiaires.

Proposition-phare N° 13

13

Réévaluer les aides à la personne.

- Augmenter significativement le forfait-charges et mettre à l'étude un dispositif débouchant sur un taux d'effort maximal, incluant le logement et l'ensemble des services essentiels liés au logement, qui s'appliquerait dans des conditions normales d'occupation et de loyers.
- Assurer la cohérence entre les loyers-plafonds pris en compte par les aides personnelles et les loyers-plafonds Hlm.

2 Sécuriser les parcours de vie des locataires et des accédants

Privilégier le maintien dans le logement en prévenant les expulsions

Les expulsions augmentent fortement depuis quelques années, à la fois du fait des difficultés économiques et du fait que les préfets, par souci de limiter les dépenses d'indemnisation des bailleurs, prêtent plus facilement le concours de la force publique. Or le coût humain et financier des familles à la rue est sans comparaison avec les dettes accumulées, et les expulsions accroissent les files d'attente pour le DALO : les partenaires du DALO considèrent tous que la première mesure à prendre vise à maintenir dans son logement le ménage de bonne foi menacé, dans le cadre de dispositifs qui maintiennent la rémunération du bailleur.

Le problème concerne également l'accession, et l'on voit revenir les situations que l'on a connues dans les années 1980, d'un nombre croissant d'accédants en difficultés. Là encore, le maintien dans le logement doit être l'objectif en passant, si nécessaire, par un changement de statut.

14

Proposition-phare N° 14

Prévenir les difficultés d'insertion des ménages et tout mettre en œuvre pour éviter les expulsions liées exclusivement à des difficultés financières avérées.

- *Maintenir l'APL d'un ménage en impayé sauf mauvaise foi avérée.*
- *Permettre aux commissions de médiation de demander le maintien dans le logement, avec une intermédiation locative.*
- *Mettre à disposition des Commissions de prévention des expulsions des moyens financiers pour permettre l'accompagnement social.*
- *Étendre les garanties apportées par la GRL et le Locapass à tous les publics.*
- *Aider les accédants fragiles : permettre un allègement sans surcoûts des mensualités des*

accédants récents en cas de perte d'emploi ou de ressources ; amélioration de l'assurance perte d'emploi (report d'échéances) pour les ménages aux ressources modestes, ou irrégulières.

Prévenir les difficultés d'insertion

De nombreux ménages rencontrent, pour l'accès et le maintien dans leur logement, des difficultés qui ne sont pas exclusivement financières, et qui nécessitent un parcours adapté pouvant passer par l'hébergement ou justifiant, pour accéder à un logement de droit commun, d'un accompagnement social lié au logement.

Il convient d'organiser la complémentarité entre la politique d'hébergement et de logement afin d'offrir aux personnes la solution la plus adaptée à leur situation et d'organiser d'autre part la fluidité à la sortie d'hébergement afin de garantir la continuité des parcours d'insertion des personnes.

Sur les territoires, les modalités de l'accompagnement social sont à organiser entre les différents acteurs (associations, Etat, Conseil général, bailleurs, collectivités...) pour adapter au mieux l'accompagnement social à la situation des ménages.

Toute personne confrontée à une ou des difficultés dans l'accès ou le maintien dans le logement doit pouvoir bénéficier d'un **accompagnement social adapté à sa situation**.

Dans certains cas, l'accès ou le maintien dans le logement s'appuiera sur un accompagnement plus particulièrement centré sur les problématiques relatives à l'occupation et la gestion du logement. Dans d'autres cas, **il sera nécessaire de mobiliser un accompagnement renforcé et plus intensif qui permettra d'assurer une prise en charge plus globale des difficultés de la personne**, condition de réussite de son insertion durable dans le logement.

Affirmer le droit au maintien dans le parc social

Mais un parcours sécurisé signifie également de pouvoir se maintenir dans son logement social, et **le droit au maintien dans le parc social doit être rétabli**

pour tous. Le surloyer de solidarité est devenu, depuis 2009, un surloyer d'éviction ou d'atteinte excessive au pouvoir d'achat des ménages en dépassement modéré - employés, infirmières, retraités, petits ménages. Ces dispositions pénalisantes sont d'autant moins acceptables que certaines parties du parc réglementé y échappent, donnant lieu à des cas particulièrement choquants. **Le dispositif de surloyer et de mobilité forcée doit être revu.**

3 Améliorer la qualité de vie autour du logement et l'égalité des chances

Choisir son logement, c'est choisir un quartier, des services publics et privés en proximité, un cadre de vie, une desserte, une offre scolaire... L'ensemble de ces éléments détermine le rapport de chacun à son habitat ainsi que le sentiment de subir ou non son lieu de résidence.

Intervenir sur le logement ne peut se faire que dans le cadre d'une intervention urbaine intégrée, associant la politique foncière, économique, éducative, la politique des transports, etc. Il convient donc de promouvoir la cohérence entre les politiques publiques thématiques. C'est aussi à cette condition que les objectifs de mixité sociale peuvent être valablement visés.

Parmi les politiques à coordonner, l'articulation entre politiques du logement, politiques d'activité et de transports est centrale. Elle peut se rechercher par la **coordination des documents de planification (SCOT, PLH, PLU, PDU) mais aussi par la concertation avec les partenaires sociaux et l'emploi du 1%** (voir supra).

Mais la promotion de l'égalité des chances est aussi un objectif essentiel. D'une part il est important qu'aucune catégorie d'habitants ne se voie fermer l'accès à tel type de logement dans tel quartier, et cela tant dans le secteur privé que le secteur public, d'autre part aucun type d'habitat ne doit induire un phénomène d'exclusion du fait de l'école - spécialisation scolaire, de l'emploi-rejet de CV en fonction de l'adresse, ou des services.

Par-delà, le respect des lois et le rôle des instances chargées de les faire respecter, **promouvoir l'égalité des chances suppose un effort volontariste et coordonné de tous les acteurs concernés.**

4 Prendre en compte les jeunes, grands oubliés des politiques du logement

En dehors de politiques centrées sur un produit juridique-financier (foyers pour étudiants ou jeunes travailleurs) - politiques d'ailleurs insuffisantes -, les jeunes n'entrent guère dans les cibles spécifiques prises en compte de façon prioritaire. Dans le parc locatif social, on constate que les jeunes locataires sont une catégorie qui n'a cessé de diminuer au fil des décennies.

Même si les jeunes ne sont pas une catégorie, ils ont en commun d'avoir des ressources précaires, d'éveiller les préjugés, et d'être en général pressés et mobiles. De ce fait, ils sont particulièrement victimes du mal logement. Il est donc indispensable que dans le cadre du pacte de responsabilité, leur situation soit pleinement reconnue et qu'une attention particulière leur soit accordée. **Cela devrait se traduire par une meilleure prise en compte de leurs besoins dans les PLH et par des études d'impact des facilités ou difficultés que les politiques nationales du logement créent pour le logement des jeunes.**

Les jeunes doivent bénéficier de la généralisation des dispositifs de sécurisation de l'accès au logement, dans le parc public comme dans le parc privé.

Par ailleurs, dans l'esprit des dispositions de la loi du 25 mars 2009, qui facilite l'accès des jeunes pour un an renouvelable une fois, **des solutions doivent être recherchées pour adapter la gestion locative des organismes Hlm et des EPL et les processus d'attribution à la mobilité des jeunes et à l'urgence** dans laquelle ils se trouvent bien souvent, ce qui pourrait se faire en **développant les partenariats avec les réseaux spécialisés.**

Proposition-phare N° 15

15

Mettre en œuvre des solutions adaptées aux jeunes tant du point de vue de l'accès au logement que de la solvabilisation.

- *S'assurer de la bonne prise en compte des besoins particuliers des jeunes dans le cadre du PLH.*
- *Développer dans le parc social et le secteur privé conventionné des formules adaptées aux situations des jeunes ménages et à leur mobilité.*

Etats Généraux du Logement



4 mai 2010

Tous droits réservés

Edition : Etats Généraux du Logement

© Maquette FKP - Mai 2010

Etats Généraux du Logement



• ASSEMBLEE DES COMMUNAUTES DE FRANCE • ASSEMBLEE DES DEPARTEMENTS DE FRANCE • ASSOCIATION DES COMMUNAUTES URBAINES DE FRANCE • ASSOCIATION DES MAIRES DE FRANCE • ASSOCIATION DES MAIRES DE GRANDES VILLES DE FRANCE • ASSOCIATION DES MAIRES VILLE ET BANLIEUE DE FRANCE • ASSOCIATION DES PETITES VILLES DE FRANCE • ASSOCIATION DES REGIONS DE FRANCE • ASSOCIATION FORCE OUVRIERE CONSOMMATEURS • CONFEDERATION DE LA CONSOMMATION, DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE • CONFEDERATION FRANÇAISE DE L'ENCADREMENT - CONFEDERATION GENERALE DES CADRES • CONFEDERATION FRANÇAISE DEMOCRATIQUE DU TRAVAIL • CONFEDERATION FRANÇAISE DES TRAVAILLEURS CHRETIENS • CONFEDERATION GENERALE DU LOGEMENT • CONFEDERATION GENERALE DU TRAVAIL • CONFEDERATION GENERALE DU TRAVAIL FORCE OUVRIERE • CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT • CONFEDERATION SYNDICALE DES FAMILLES • FEDERATION DES ASSOCIATIONS POUR LA PROMOTION ET L'INSERTION PAR LE LOGEMENT • FEDERATION DES ENTREPRISES PUBLIQUES LOCALES • FEDERATION DES MAIRES DES VILLES MOYENNES • FEDERATION DES PACT • FEDERATION DES PROMOTEURS CONSTRUCTEURS DE FRANCE • FEDERATION FRANÇAISE DU BATIMENT • FEDERATION NATIONALE DES ASSOCIATIONS D'ACCUEIL ET DE REINSERTION SOCIALE • FEDERATION NATIONALE HABITAT & DEVELOPPEMENT • FONDATION ABBE PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DEFAVORISES • L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT ET SES FEDERATIONS (OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT, ENTREPRISES SOCIALES POUR L'HABITAT, SOCIETES COOPERATIVES D'HLM, SOCIETES ANONYMES COOPERATIVES D'INTERET COLLECTIF POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE, ASSOCIATIONS REGIONALES D'ORGANISMES D'HABITAT SOCIAL) • UNION DES ENTREPRISES ET DES SALARIES POUR LE LOGEMENT - ACTION LOGEMENT • UNION DES MAISONS FRANÇAISES • UNION NATIONALE INTERFEDERALE DES ŒUVRES ET ORGANISMES PRIVES SANITAIRES ET SOCIAUX • UNION NATIONALE POUR L'HABITAT DES JEUNES •

2010