

LES PROPOSITIONS DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE



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

L'Abbé Pierre a toujours exigé de la Fondation qu'après avoir aidé les personnes en difficulté, elle dénonce auprès de la population et des responsables politiques les facteurs ayant conduit à leur exclusion tout en émettant des propositions pour pallier ces situations inacceptables.

Cette partie du rapport intervient toujours en conclusion de façon à démontrer que le problème du mal-logement n'est pas inéluctable. Les propositions sont de nature et de dimension différentes. Elles peuvent être d'ordre législatif, réglementaire ou tout simplement renvoyer à un changement de posture. Certaines revêtent un caractère innovant, d'autres sont d'anciennes revendications partagées notamment par le Collectif des associations unies. Toutes n'impliquent pas de dépenses nouvelles, tandis que certaines imposent des affectations budgétaires à la hauteur des enjeux propres à un problème de société tel que celui du logement. Des propositions renvoient à des mesures à prendre dès cette année pour améliorer la situation à court terme, d'autres impliquent un changement d'attitude et d'approche politique pour établir les fondements d'une grande politique du logement digne d'un pays comme la France.

La politique du logement et de l'habitat souffre d'un manque de considération. Elle reste souvent confinée à quelques spécialistes parlementaires, administratifs ou se voit déléguée à des acteurs publics ou privés. Mais en général, elle manque de souffle, elle manque de prise de position forte et énergique au plus haut niveau de responsabilité, que ce soit dans les partis politiques ou à l'échelle gouvernementale.

Comment expliquer la faible reprise du débat politique sur le logement dans les plus hautes instances de la République ? La complexité technique indéniable, la terminologie parfois sophistiquée ne peuvent justifier à elles seules ce manque de considération pour un sujet qui touche autant de personnes vivant sur notre territoire. La part la plus importante du budget des ménages est de loin celle consacrée au logement. Chaque année, 310 000 ménages nouveaux se créent et ont besoin d'un toit. Chaque année plus de 4 millions de ménages sont confrontés au marché du logement (accession à la propriété, déménagement, mutation, décohabitation, demande de logement social...).

À l'heure où la crise financière et économique que nous traversons se transforme à grande vitesse en une véritable crise sociale avec sa cohorte de drames humains, il est plus que jamais nécessaire d'apporter des changements en profondeur dans la politique du logement, en particulier pour les habitants les plus fragiles qui – en démocratie – doivent constituer la priorité des politiques publiques. La réponse politique n'est pas à la hauteur et nous devons, dès à présent, ouvrir une grande réflexion pour porter ce débat au niveau qu'il mérite dans les prochaines échéances électorales qui ponctueront l'agenda politique.

Les propositions de la Fondation Abbé Pierre s'appuient sur quatre piliers et trois principes indissociables pour fonder une politique de l'habitat plus juste, plus soucieuse des modestes et des faibles, plus vigilante à une égalité d'accès aux droits et aux territoires pour chacun. Ces quatre piliers (« produire et capter des logements à loyer accessible », « rendre le coût du logement acceptable », « permettre au secteur de l'hébergement de jouer pleinement son rôle », « tarir les sources d'exclusion sociale et territoriale »), tracent les orientations à suivre pour mener une politique véritablement en rupture avec les années passées et se présentent ainsi comme les conditions nécessaires à la mise en œuvre du Droit au logement opposable.

PREMIER PILIER

Produire et capter des logements à loyer accessible

- **Imposer sur tout le territoire et dans tout programme immobilier de plus de 10 logements un quota minimum de 30 % de logements à loyer accessible (logements sociaux ou logements privés conventionnés).** *Cette proposition, déjà appliquée par plusieurs communes et reprise par le Conseil d'État dans son rapport 2009 sur le droit au logement, représenterait un signe fort de l'État vers les collectivités locales, les promoteurs, les constructeurs et la population en matière de relance de la production et de recherche d'une plus grande mixité sociale. Les communes qui disposent de plus de 40 % de logements sociaux sur leur territoire pourraient s'affranchir de cette obligation.*

- **Établir un nouveau Plan de cohésion sociale en définissant des objectifs ambitieux de financement de logements locatifs sociaux sur 5 ans : 150 000 logements vraiment sociaux par an dont 30 000 PLAI familiaux. N'attribuer des PLS que dans les secteurs où le marché du logement est tendu et lorsqu'ils sont doublés d'un PLAI. L'objectif est de rééquilibrer la production au profit du logement très social dont les niveaux de loyer représentent la seule offre accessible à une large majorité des demandeurs de logements sociaux et aux ménages ayant déposé un recours Daloz.**

- **Lancer une grande politique de conventionnement au niveau national.** *La hausse continue des coûts du logement et des charges depuis de nombreuses années représente la faillite, par carence, des pouvoirs publics. Laisser faire le marché puis se plaindre de l'augmentation du prix du foncier et du logement est paradoxal car l'intervention politique ne devient alors possible qu'au prix d'un investissement coûteux très vite invoqué pour justifier l'immobilisme. Cette augmentation des coûts a eu des répercussions de plusieurs ordres : d'incroyables difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir pour les plus modestes, un taux d'effort à la limite du supportable pour les classes moyennes, un accroissement de l'enrichissement des plus aisés disposant de capacités d'endettement, accentué par des mesures gouvernementales en matière de défiscalisation et de transmission du patrimoine qui ont offert des conditions privilégiées aux plus riches.*

Pour favoriser l'intervention des pouvoirs publics sur la régulation des prix locatifs, la Fondation Abbé Pierre souhaite impulser la mise en place d'un

grand plan de conventionnement (avec ou sans travaux) entre les bailleurs privés et l'État. Ce plan qui devrait concerner le plus rapidement possible un million de logements reposerait sur les principes suivants :

- **proportionnalité et stabilité** des aides financières et fiscales au montant des loyers fixés et au niveau de ressources des locataires,
- **intégration de normes** de décence et de qualité énergétique et veille sur leur application effective,
- **avantages consentis proportionnellement à la durée de conventionnement,**
- **exonération totale de l'imposition des loyers** pour le conventionnement très social,
- couplage avec une **garantie de loyers et une assurance/dégradation.**

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

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

• **Mobiliser dans les plus brefs délais 100 000 logements supplémentaires dans le parc privé, afin de loger au niveau du loyer social les personnes très modestes.** *Le parc privé, avec son taux de rotation important qui libère près de 2 millions de logements par an, peut et doit constituer un réservoir pour la recherche de solutions. Capter 5 % des mises en location dans le parc privé sur une année reviendrait à proposer 100 000 logements aux ménages demandeurs. Pour atteindre cet objectif, le dispositif d'intermédiation mis en place par le Gouvernement en 2009 doit faire l'objet d'un développement significatif. L'État et les collectivités locales doivent participer au paiement du différentiel entre le coût du marché pour le propriétaire et le coût du loyer supporté par le ménage (lequel doit se situer au niveau du loyer social). Des moyens doivent également être dédiés aux associations pour assurer la prospection, la mobilisation et la gestion locative de ces logements privés.*

2

DEUXIÈME PILIER

Rendre le coût du logement acceptable

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

• **Augmenter de 12 % en 2010 le montant des aides personnelles au logement.** *S'il faut saluer l'indexation des aides au logement sur l'indice du coût de la vie depuis 2008, différentes mesures doivent néanmoins être rapidement prises pour éviter que le budget logement n'entame encore davantage le pouvoir d'achat des ménages. Le Gouvernement ne peut ignorer les difficultés économiques des ménages touchés par la crise financière et sociale et la flambée des loyers de ces dernières années. Une intervention spécifique sur les Aides personnelles au logement est donc indispensable pour préserver une partie de leur pouvoir d'achat. Cette augmentation (ou plutôt ce rattrapage puisque les aides au logement ont subi une baisse de leur impact solvabilisateur de 12,5 % depuis juillet 2001) permettrait de ne pas voir le reste-à-vivre des ménages trop amputé et de redonner aux aides personnelles au logement leur rôle de solvabilisation des ménages modestes (rappelons que ces aides sont les plus justes et les plus redistributives des aides sociales en France).*

Par ailleurs, **le forfait de charges servant de référence au calcul des aides au logement doit être doublé** de façon à se rapprocher des coûts réels des charges et de leur évolution. Enfin, **le mois de carence lié au versement des aides au logement lors de l'entrée dans les lieux doit être supprimé** de façon à éviter de pénaliser dès le départ les entrants dans un nouveau logement, à un moment où précisément ils se trouvent confrontés à de nombreuses dépenses (frais de déménagement, ouverture des compteurs d'eau et d'électricité, assurances, dépôt de garantie...).

• **Lutter activement contre la précarité énergétique.** *Élever le développement durable au rang de priorité gouvernementale ne peut se traduire par des mesu-*

res qui occulteraient la dimension sociale sans laquelle les plus modestes resteraient à l'écart de cette nécessaire évolution. Il convient donc de :

– **Mettre en place un bouclier énergétique pour aider les ménages précaires à faire face à leurs dépenses d'énergie.** La seule régulation des tarifs du gaz et de l'électricité ne suffit pas à préserver l'accès de chacun aux ressources énergétiques nécessaires à son confort. Dans ces conditions, la Fondation soutient la proposition de **mettre en place un chèque énergie pour les plus pauvres.**

– **Mettre en place une interdiction progressive de mise en location des « passoires thermiques ».** Intégrer les critères de performance énergétique dans les textes encadrant l'indécence et l'insalubrité. *Il ne s'agit pas ici de retirer des logements d'un marché locatif déjà trop restreint, mais de rendre leur amélioration obligatoire en fixant des étapes et des délais et en apportant des aides incitatives significatives afin que les charges énergétiques exorbitantes ne pèsent pas sur les locataires les plus modestes.* **Le diagnostic de performance énergétique pourrait par ailleurs être aménagé et devenir opposable.**

– **Installer sans délai les observatoires de la précarité énergétique et de l'habitat indigne.** *Ces observatoires, validés ou annoncés par les pouvoirs publics, doivent être mis en place le plus rapidement possible dans la mesure où les suivis et les diagnostics précoces facilitent la programmation de travaux d'entretien et d'amélioration à des coûts bien moindres que les importantes réhabilitations imposées par l'absence de mise à niveau régulière.* **Il importe par ailleurs de donner les moyens à la mise en œuvre d'un diagnostic fin du parc immobilier à risque** (notamment les logements du parc privé). *87 % des personnes concernées par la précarité énergétique habitent dans le parc privé et 62 % sont propriétaires de leur logement. Il ne suffira pas d'inscrire des aides au budget de l'État ou des collectivités locales pour que les ménages les plus concernés y aient recours. La mise en place d'un dispositif de repérage/diagnostic par des visites à domicile, complété d'un accompagnement à la définition des travaux et au montage des dossiers de financement, est donc indispensable à la mise en œuvre d'une action efficace de lutte contre la précarité énergétique.*

3

TROISIÈME PILIER

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

- **Adapter dans les meilleurs délais la totalité de l'hébergement en habitat individuel.** Humaniser et réhabiliter tous les centres d'hébergement en créant rapidement une offre d'habitat individuel, la seule en mesure de répondre aux attentes et à la dignité des personnes en difficulté. Généraliser un plan de rénovation et d'adaptation de toutes les structures d'ici 2012, en octroyant un financement conséquent portant à la fois sur l'investissement et le fonctionnement. Améliorer l'accompagnement social en renforçant le taux d'encadrement en travailleurs sociaux en fonction du public et de l'offre de service à apporter.

- **Créer immédiatement les nouvelles places d'hébergement nécessaires conformément aux obligations inscrites dans la loi Dalo en utilisant tous les moyens disponibles, y compris la mise à disposition et la réquisition de bâtiments publics.** *Ce plan de création de nouvelles places doit permettre de maintenir en permanence un niveau de places disponibles suffisant et garantir un accueil immédiat de toute personne qui souhaite être hébergée. Il doit par ailleurs permettre de compenser les réductions de places liées à la restructuration des lieux d'hébergement et de réduire fortement le recours aux nuitées d'hôtel.*

- **Établir le constat de carence des communes et EPCI qui ne respectent pas leurs obligations de créer des places d'hébergement** et prélever des pénalités pour les places d'hébergement manquantes dans les communes concernées.

- **Assurer le principe de continuité de l'hébergement et de la prise en charge sociale** pour sortir de la logique saisonnière (plans Grand froid, mise à l'abri...) et **garantir l'inconditionnalité de l'accueil dans toutes les structures d'accueil, d'hébergement et de soins** pour les personnes à la rue.

- **Mieux reconnaître les accueils de jour et renforcer leur soutien.** *La période de crise que nous traversons voit un accroissement de la fréquentation de ces structures par de nouveaux publics à la recherche de réponses adaptées*

à leurs problèmes de logement ou d'hébergement, de santé, de papiers et à leur souffrance. Parallèlement, le Plan d'action renforcé en faveur des personnes sans abri (Parsa) a permis des transformations de places d'urgence en places de stabilisation. Si cette évolution a constitué un progrès, elle ne remplace pas l'importance accrue des accueils de jour. En effet, ces nouveaux dispositifs d'hébergement sont très vite saturés et ne peuvent accueillir l'ensemble des nouveaux exclus sortant de prisons, d'hôpitaux psychiatriques, de foyers éducatifs ou des personnes expulsées de leur logement. Cette situation impose donc de trouver des solutions d'accueil inconditionnel en journée pour les personnes en recherche de services, d'écoute et d'accompagnement. **Les accueils de jour** qui remplissent ces missions ont donc besoin d'une **meilleure reconnaissance, d'une qualification de leurs personnels salariés et bénévoles, d'un renforcement et d'une pérennisation de leurs moyens financiers.**

Mettre en œuvre la refondation du secteur de l'hébergement annoncée par le Secrétaire d'État au logement, grâce à des moyens adaptés et suffisants.

Un programme de « Refondation du dispositif de l'hébergement et d'accès au logement » a été présenté par le Secrétaire d'État au Logement à la fin de l'année 2009. Si les propositions sur le volet logement apparaissent bien timides au regard de l'objectif affiché du « logement d'abord », il n'en reste pas moins que ce plan d'actions comporte des orientations intéressantes en matière d'hébergement (mise en place d'un service public de l'hébergement, prévention de la mise à la rue, instauration d'un référent personnel, définition d'un référentiel prestations/coûts...). Toutefois, la question des moyens consacrés à cette refondation reste posée. La Fondation Abbé Pierre suivra par ailleurs de près la mise en œuvre de ces orientations et veillera notamment à ce que le secteur associatif y trouve toute sa place et puisse maintenir sa capacité d'innovation...

4

QUATRIÈME PILIER

Tarir les sources d'exclusion sociale et territoriale

• **Adopter une politique de prévention des expulsions plus offensive.** 500 000 ménages présentaient des impayés de loyer avant la crise économique et financière et plusieurs dizaines de milliers les ont rejoints suite à la récente montée du chômage. Comme le Gouvernement a pris des mesures pour le secteur bancaire, certaines industries ou catégories professionnelles, il ne peut rester indifférent aux drames qui s'amorcent autour des impayés et des expulsions locatives. Cette solidarité doit être nationale et ne peut être supportée par les seuls propriétaires dont certains sont aussi fragilisés par la crise que leurs locataires :

- **Suspendre les expulsions locatives des personnes de bonne foi** dans le parc privé comme dans le parc social (tout en garantissant le dédommagement des propriétaires) **jusqu'à la fin de l'année 2010.**
- **Donner au préfet ou au juge la possibilité de mandater et de financer un organisme social ou associatif pour se substituer temporairement au locataire**, de façon à permettre le maintien dans les lieux, la continuité du paiement du loyer et l'accompagnement des ménages jusqu'à une solution de résorption de la dette ou un relogement.
- **Mettre en place une médiation obligatoire entre l'assignation et l'audience au tribunal. L'enquête sociale sur ces ménages deviendrait obligatoire** et le résultat de la commission permettrait, soit de laisser poursuivre la procédure contentieuse, soit de prendre des mesures susceptibles de résoudre le conflit (aides financières, accompagnement social, médiation avec le propriétaire...).
- **Un accompagnement social doit être systématiquement proposé dès l'audience aux familles bénéficiaires de plans d'apurement de la dette établis par le juge.**
- **Lier l'octroi du concours de la force publique par le préfet au résultat de la commission départementale des expulsions et à la décision de la commission de médiation Dallo.** En cas d'octroi du concours de la force publique, s'assurer d'une proposition de logement ou d'hébergement digne et adaptée aux besoins du ménage.

• **Toute personne sans solution sortant d'une structure relevant de l'Aide sociale à l'enfance doit se voir proposer un logement ou un accueil en hébergement adapté.** Un accord national entre l'État et les Conseils généraux devra en fixer le cadre.

• **Réaffirmer la lutte contre l'habitat indigne comme une priorité en fixant un objectif de traitement de 100 000 logements indignes par an.** *Pour cela :*

- affecter des moyens supplémentaires à l'Anah afin de lutter contre l'habitat indigne, en complément de ceux qui viennent de lui être attribués pour la lutte contre « les passoires thermiques », l'indécence et l'insalubrité ne se limitant pas à la précarité énergétique,
- prendre en compte l'ensemble des publics concernés par des situations d'habitat de fortune, et en particulier mieux financer la rénovation des logements des propriétaires occupants pauvres, trop nombreux à vivre dans des conditions intolérables,
- créer des outils et des obligations fortes pour traiter rapidement un maximum de situations dramatiques d'habitat précaire (cabanes, locaux de fortune...) laissées aujourd'hui sans réponse (l'habitat précaire étant reconnu depuis la loi MOLLE comme une catégorie de l'habitat indigne) ;
- mieux financer l'ingénierie sociale, volet indispensable du traitement de l'insalubrité, dans les opérations programmées,
- mettre rapidement en place dans chaque département les mesures prévues par les lois successives (ENL, Molle), pour une meilleure connaissance des situations d'habitat indigne et une coordination plus efficace de tous les intervenants,
- poursuivre et multiplier les opérations de traitement de cet habitat (MOUS).

• **Renforcer l'article 55 de la loi de Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 en sanctionnant plus fermement les réfractaires à son application.** *Les dispositions actuelles de la loi SRU ne sont pas suffisamment dissuasives, de sorte que certaines communes réfractaires à la construction de logements sociaux s'affranchissent de manière inacceptable de l'effort de solidarité qu'elles doivent remplir en se contentant du paiement des pénalités.* Il importe donc de :

- **établir systématiquement des constats de carence et de tripler les contributions financières de solidarité** pour les communes qui ne respectent pas leurs obligations,
- **mettre en œuvre le droit de préemption urbain** afin que les préfets se substituent aux communes qui ne remplissent pas leurs obligations,
- **remplacer le mode de comptabilisation des logements sociaux par le décompte suivant** : 1 PLS = 0,5 logement ; 1 PLUS = 1 logement ; 1 PLAI = 1,5 logement (+ 0,5 logement pour tout logement social de 5 pièces ou plus).
- **exclure le recours à la production de PLS pour les communes ayant moins de 10 % de logements locatifs sociaux.**

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

À la fin de la progressivité de la taxe (soit après 5 ans de vacance), permettre la réquisition par les pouvoirs publics de ces logements.

• **Veiller à ce que les opérations de renouvellement urbain ne réduisent pas l'offre de logements accessibles et permettent d'atteindre l'ambition initiale de diversification de l'habitat.** *La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain suscite de véritables inquiétudes, car si les intentions visant à remettre les quartiers en difficulté au centre des préoccupations de l'État, des maires et des financeurs du logement sont essentielles, trop d'incertitudes pèsent sur la pérennité de la politique de rénovation urbaine menée aujourd'hui. Les données disponibles montrent notamment que l'objectif de diversification de l'habitat se heurte aux difficultés de reconstruction sur d'autres communes venant ainsi compromettre l'objectif de mixité sociale. Par ailleurs, les inquiétudes liées au retard pris en matière de reconstitution de l'offre démolie imposent que l'ANRU s'assure que les opérations menées n'entraînent pas une baisse du nombre de logements sociaux dans les communes ou les agglomérations concernées, quitte à retarder les opérations de démolitions prévues.*

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

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

TROIS CONDITIONS FONDAMENTALES POUR RÉORIENTER LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Les propositions qui viennent d'être présentées doivent être mises en œuvre le plus rapidement possible sachant que trois conditions fondamentales doivent parallèlement guider la politique du logement à venir.

Première condition

La Fondation Abbé Pierre insiste pour que les dispositions prises ou à prendre prochainement ne rejoignent pas la liste des « bonnes lois » ou des « bonnes mesures » qui ne sont pas, ou seulement partiellement appliquées. **Tout dispositif législatif doit être garanti de sa concrétisation. Il est intolérable que certaines lois ne soient pas appliquées sur le territoire national.** Comment admettre qu'une loi, comme celle sur les gens du voyage (juillet 2000) qui impose la création d'aires d'accueil, ne soit respectée que pour seulement 40 % des obligations fixées ? Comment admettre que 40 % des communes concernées par la loi SRU (décembre 2000) ne la respectent pas ? Comment admettre que les textes sur la lutte contre l'insalubrité ne soient pas appliqués dans de nombreuses villes ou départements, alors qu'elle touche — parfois dangereusement — la santé des habitants ?

Deuxième condition

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

Troisième condition

L'ensemble de ces mesures ne pourra être mené à bien sans un changement radical de posture politique à l'égard de la question du logement. **Il s'agit désormais de faire du logement un enjeu majeur de société, à la hauteur de l'exclusion et des inégalités qu'il génère mais aussi des besoins considérables identifiés tout au long de ce rapport.** Dans ce contexte, un effort budgétaire conséquent de la part de l'État et des collectivités locales doit notam-

ment être réalisé. Alors que la crise du logement perdure, l'engagement financier de la collectivité publique est au plus bas (soit 1,85 % du PIB). Dans ce contexte, nous proposons **l'objectif d'un engagement financier de la collectivité au-dessus de 2 % du PIB**, objectif raisonnable et cohérent avec les besoins. Cette augmentation indispensable de l'effort financier de la collectivité pour construire chaque année les 500 000 logements nécessaires à la satisfaction des besoins et à la mise en œuvre du droit au logement, doit par ailleurs s'accompagner d'une réorientation de la dépense publique au profit des logements sociaux ou privés à vocation sociale.