



**FAC SIMILÉ**



Je soussigné .....

candidat-e à l'élection présidentielle de l'année 2012,

m'engage, si le peuple français me confie la responsabilité de le représenter en tant que Président-e de la République, à mettre en œuvre les propositions pour une nouvelle politique du logement déclinées par la Fondation Abbé Pierre et ses partenaires.

Je m'engage à faire de la question du logement un des axes prioritaires de la politique que je conduirai au cours de mon mandat, à l'heure où des millions de nos concitoyens souffrent de mal-logement ou doivent consentir d'importants sacrifices pour trouver ou garder un toit.

En approuvant ce document, je m'engage à mettre en œuvre le Contrat social pour une nouvelle politique du Logement.

Fait à Paris, le 1<sup>er</sup> février 2012.

.....





# contrat social

pour une nouvelle

# politique

# Logement

## CONSIDÉRANT QUE

- ❖ **10 millions de personnes sont touchées par la crise du logement** et parmi elles 3,6 millions de personnes sont mal logées,
- ❖ **Les politiques publiques** menées depuis 20 ans **ne sont pas parvenues à satisfaire les besoins essentiels** en logement de l'ensemble de la population,
- ❖ **Le droit au logement est un droit fondamental** qui impose une obligation de résultat,
- ❖ Le logement est un **moteur de notre système social** et un **levier pour notre économie**.

## JE M'ENGAGE À

- 1. Atteindre l'objectif de 500 000 logements par an durant mon mandat, dont 150 000 logements locatifs vraiment sociaux** (hors logements intermédiaires). Assortir toute aide publique, financière ou fiscale, de contreparties sociales (fixation de plafonds de loyers et de ressources en référence à ceux du logement locatif social). Déposer, dès 2012, un projet de loi foncière visant à maîtriser la valeur des sols et à libérer les terrains à bâtir.
- 2. Lancer, dès la 1<sup>re</sup> année de mon mandat, un plan de conventionnement visant 100 000 logements à loyers accessibles par an** dans le parc privé. Généraliser la taxe sur les logements vacants dans les zones de marché tendu et la rendre progressive dans le temps. Imposer le retour des investisseurs institutionnels en réintroduisant des incitations ainsi qu'une obligation d'investissement dans l'immobilier locatif résidentiel.

- 3. Encadrer les loyers du parc privé, notamment à la relocation**, et définir les conditions de leur baisse dans les secteurs de déséquilibre excessif. Maîtriser les prix de l'immobilier à toutes les étapes de la production (réduction des coûts de construction, limitation des effets inflationnistes liés à la rémunération des intermédiaires...).

- 4. Améliorer la couverture des aides personnelles au logement**, maintenir leur indexation sur l'inflation et en élargir le bénéfice aux catégories de personnes fragiles qui en sont aujourd'hui exclues. Déployer un véritable « bouclier énergétique » pour les ménages modestes.

- 5. Généraliser le signalement précoce et obligatoire des impayés de loyers** et refuser, sans délai, l'expulsion avec le concours de la force publique sans solution adaptée, tout en dédommageant les propriétaires. Créer rapidement les places d'hébergement nécessaires pour répondre aux besoins identifiés sur les territoires et mener à bien la transformation des structures en habitat individuel. Dans les communes insuffisamment pourvues de logements sociaux, **réserver une offre locative sociale dans le parc privé pour les ménages défavorisés** (le différentiel entre le prix du marché et celui du social devant être pris en charge par la collectivité).

- 6. Éradiquer les 600 000 logements indignes** en soutenant les propriétaires dans la réalisation de leurs travaux et en sanctionnant plus fortement les bailleurs de mauvaise foi.



**7. Renforcer l'article 55 de la « loi SRU »** en imposant aux communes une part de 25 % de logements sociaux et en adoptant des sanctions réellement dissuasives pour celles qui ne respectent pas leurs obligations de rattrapage. **Systematiser l'instauration de secteurs de mixité urbaine et sociale** (programmation d'une part de logements sociaux, intermédiaires et en accession sociale à la propriété, obligatoire partout où il est nécessaire de diversifier l'habitat).

**8. Réformer la fiscalité immobilière** (taxe foncière, revenus fonciers, plus-values immobilières) **en instaurant une contribution de solidarité urbaine** permettant de corriger, là où c'est nécessaire, les inégalités entre quartiers d'une agglomération ou d'une aire urbaine.

**9. Relancer la rénovation urbaine dans les quartiers d'habitat populaire** sur la base de nouvelles exigences : reconstruction hors site et hors ZUS de la majorité des logements démolis et renforcement de la dimension sociale des projets. Engager une action déterminée en faveur du traitement des copropriétés en difficulté et faire évoluer la législation pour prévenir leurs fragilités et leur dégradation.

**10. Mettre en place des autorités organisatrices et régulatrices de l'habitat et du logement** et des dispositifs d'observation à l'échelle des agglomérations et d'un périmètre plus large pour l'Ile-de-France. Contribuer à faire des personnes mal logées, et de tout citoyen, de véritables acteurs de cette politique locale.

1

**PREMIER ENGAGEMENT**

« Produire suffisamment de logements accessibles partout où les besoins existent »

2

**DEUXIÈME ENGAGEMENT**

« Réguler les marchés et maîtriser le coût du logement »

3

**TROISIÈME ENGAGEMENT**

« Plus de justice sociale et de solidarité »

4

**QUATRIÈME ENGAGEMENT**

« Construire une ville équitable et durable »

... Loin de régresser, le mal-logement s'est considérablement développé ces dernières années et le logement est devenu une source majeure d'exclusion, d'injustices et d'inégalités. Les politiques du logement successives n'ont pas été à la hauteur de cet enjeu de société, voire parfois ont aggravé la situation. Il est devenu capital, pour le bien commun, d'agir autrement et d'amorcer dès 2012 des réformes structurelles et simultanées dans quatre directions : la production de logements, la régulation des marchés, la justice sociale et la mixité urbaine et sociale.

Ce contrat social pour une nouvelle politique du logement pose les conditions minimales pour rendre possible ce changement...

# 1

## PREMIER ENGAGEMENT

### « Produire suffisamment de logements accessibles partout où les besoins existent »

**PRODUIRE SUFFISAMMENT DE LOGEMENTS ACCESSIBLES, PARTOUT OÙ LES BESOINS EXISTENT**, car la crise du logement trouve en partie son origine dans le déficit de l'offre et son inadéquation aux besoins et ressources des ménages. L'effort de construction nécessite une grande vigilance sur ce que l'on construit, sur sa localisation et les catégories de ménages concernées. Produire du logement renvoie à une série de chantiers pensés conjointement et combinés pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs, tout en veillant aux équilibres territoriaux.

Un cadre d'intervention stable doit tout d'abord être posé : **programmation pluriannuelle de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements locatifs vraiment sociaux**, auxquels s'ajoutent le locatif intermédiaire (y compris PLS) et l'accession sociale à la propriété, en lien étroit avec les besoins des territoires. Ce plan impose de redonner **une place prépondérante aux « aides à la pierre »** dans le financement du logement social.

La production sociale doit s'appuyer sur **un système public consolidé et renforcé** : sanctuariser les outils et les moyens des organismes Hlm, les impliquer davantage dans l'aménagement du territoire, rendre la gestion de l'offre et des attributions plus transparente, définir des modalités de financements privilégiant des loyers vraiment accessibles.

**Toute aide** (fiscale ou financière) **doit systématiquement être assortie de contreparties sociales** à des plafonds de ressources et de loyers proches de ceux du secteur Hlm.

**Une nouvelle loi foncière doit reconsidérer les modalités d'administration des sols avec l'exigence d'une maîtrise de leurs valeurs** : observation des transactions, recensement et captation publique des sols, planification urbaine (préemption et réserves), prise en compte de la destination des terrains dans la fixation des prix, cession « hors marché » du foncier public, développement d'outils favorisant la dissociation entre la propriété du foncier et celle du bâti, redistribution des plus-values liées à une intervention publique (terrains rendus constructibles, nouvelles infrastructures...) et dissuasion de la rétention foncière par taxation.

**Des économies doivent être recherchées sur toute la chaîne de production sans perdre en qualité** : expérimentation de nouveaux processus de fabrication, meilleure coordination des professionnels, encadrement de la rémunération et des pratiques des intermédiaires... **Le développement de l'habitat participatif et coopératif** doit être soutenu et encouragé car il est porteur d'une autre logique patrimoniale dans laquelle prévaut l'intérêt collectif.

**Le parc privé doit être mis à contribution dans le cadre d'un plan** quinquennal **visant à conventionner 100 000 logements locatifs par an** afin de renforcer sa fonction sociale et limiter les loyers. Ce plan devra reposer sur les principes suivants : des aides proportionnées au montant du loyer, aux plafonds de ressources des locataires et à la durée du conventionnement, des normes de décence et de qualité énergétique, des garanties de loyer aux propriétaires et une assurance dégradation.

Ce plan permettra aussi de **remettre sur le marché des logements vacants en parallèle d'un renforcement des mesures incitatives** : généralisation de la taxe sur les logements vacants dans les secteurs tendus, progressivité dans le temps, voire réquisition des logements non remis à la location sans justification après 5 ans de vacance.

## 2

# DEUXIÈME ENGAGEMENT « Réguler les marchés et maîtriser le coût du logement »

**RÉGULER LES MARCHÉS ET MAÎTRISER LE COÛT DU LOGEMENT**, car l'impératif d'offrir un logement adapté à chacun ne pourra être respecté tant que les marchés immobiliers continueront à faire augmenter démesurément le coût du logement et qu'ils seront animés par des logiques indépendantes de la fonction de loger. Parallèlement à la nécessaire production de logements sociaux, il est devenu incontournable de réguler les marchés.

La progression des loyers à la relocation, très supérieure à celle des ressources, impose un **encadrement des loyers** d'emménagement sur la base de prix de référence cohérents, établis à partir des loyers environnants, de la qualité et de l'entretien du logement, de sa taille, de son niveau d'équipement et de sa date de construction. Ce « loyer de voisinage » officiel doit permettre d'ajuster les loyers à la hausse comme à la baisse, lors de la première location, au renouvellement du bail, voire, en cas d'excès, par un recours en cours de bail. Dans les secteurs où l'évolution des prix révèle un dysfonctionnement majeur du marché, un encadrement plus strict doit être décrété jusqu'à ce que la politique locale du logement ait corrigé cette dérive.

Il faut **cibler socialement les aides à la réhabilitation ou à l'acquisition de logements** accordées par les pouvoirs publics. La question de la rentabilité des investissements immobiliers doit également être posée et un niveau de rentabilité « acceptable » défini, à moyen/long terme, en fonction du loyer.

Le développement d'un parc locatif intermédiaire passe aussi par un **dispositif obligeant les institutionnels** (banques, assurances, fonds de retraites, mutuelles...) **à investir dans le secteur locatif résidentiel** de façon sécurisée et encadrée (loyers, modalités de mise en vente...). **Action logement doit retrouver un rôle majeur**, notamment dans la réponse aux besoins en logement des salariés, avec une action nationale et locale complémentaire (et non substitutive) aux engagements de l'État.

Les ménages doivent continuer à être soutenus. **Les aides personnelles au logement doivent mieux couvrir** (au moins en attendant les effets d'une régulation des loyers) **les salariés pauvres, les personnes isolées et les jeunes ménages**. Pour améliorer la solvabilité des aides, le forfait charges doit être réévalué et les loyers-plafonds redéfinis en cohérence avec ceux du logement social.

**Un véritable « bouclier énergétique » doit garantir l'accès à l'énergie aux plus modestes** parallèlement à la mise en œuvre d'une politique de long terme sur le bâti : développer et renforcer les programmes incitant les propriétaires à améliorer la performance énergétique de leurs logements ; dépasser la notion de tarifs sociaux pour s'orienter vers « une allocation différentielle pour les fluides et services essentiels » ; interdire progressivement la location des « passoires thermiques » en intégrant des critères de performance énergétique dans les textes sur la décence et l'insalubrité.

# 3

## TROISIÈME ENGAGEMENT « Plus de justice sociale et de solidarité »

**PLUS DE JUSTICE ET DE SOLIDARITÉ** s'impose, car l'aggravation de la situation exige un recalibrage des dispositifs d'aide et d'accompagnement. Pour 3,6 millions de personnes mal-logées, une action immédiate doit être engagée, sans attendre les effets de la construction et de la régulation des marchés. Il faut pour cela instaurer un véritable système de protection sociale du logement qui remette la prévention au cœur des politiques sociales du logement.

**Une réelle prévention des expulsions locatives**, sans opposer droit de propriété et droit au logement, passe par un signalement anticipé et obligatoire des impayés auprès d'une instance capable de mobiliser les moyens nécessaires pour agir. Mais cela consiste aussi à garantir le paiement de son loyer au propriétaire, à maintenir le versement des aides au logement et à coordonner tous les acteurs (social, justice, logement...). Le refus du concours de la force publique sans solution adaptée s'impose tant d'un point de vue humain, social qu'économique.

**Le budget des dispositifs d'aide** (FSL, FAAD, Fonds d'urgence, Fonds énergie/fluides...) doit être **immédiatement adapté aux besoins** identifiés sur les territoires.

**L'accompagnement social doit être pluridisciplinaire et modulé** (dans son intensité et sa durée) quel que soit le lieu occupé (logement, hébergement, CADA, résidence sociale...).

**L'hébergement reste le « filet de sécurité »**, le renfort d'un système qui privilégie le droit commun. Des places doivent encore être créées, tant que des personnes resteront sans solution ou seront

remises à la rue. Les conditions dans lesquelles les ménages bénéficient et sortent des dispositifs d'aide doivent être étudiées pour faire évoluer les pratiques. La transformation des structures en habitat individuel doit se poursuivre en créant les conditions d'un accueil inconditionnel qui sécurise les personnes. Dans les communes insuffisamment pourvues de logements sociaux, **une offre locative sociale doit être réservée dans le parc privé pour les ménages défavorisés** (le différentiel entre le prix du marché et celui du social devra être pris en charge par la collectivité). Les accueils de jour doivent être plus fortement soutenus et les lieux de vie (pensions de famille...) multipliés dans la mesure où ils constituent une réponse collective complémentaire et durable.

Les pouvoirs publics doivent s'engager à **éradiquer les 600 000 logements indignes** en soutenant les propriétaires dans leurs travaux et en sanctionnant plus fortement les bailleurs indélécats, car la propriété, pour un bailleur, c'est aussi des devoirs, en particulier celui de maintenir son logement en état d'habitation. Cet objectif doit être poursuivi par une autorité clairement identifiée (l'intercommunalité par exemple) avec le soutien de groupes d'action pluridisciplinaires dotés de moyens conséquents (pour repérer les situations, accompagner les occupants, faire aboutir les procédures juridiques et les opérations de réhabilitation).

D'autres questions fondamentales ne doivent plus être traitées de façon subsidiaire : notamment **la rénovation des foyers de travailleurs migrants et le droit à l'habitat et à la mobilité des Gens du voyage** (application de la loi sur les aires d'accueil, accès au foncier et aux services essentiels, ouverture de l'allocation logement aux résidences mobiles d'habitation...).

# 4

## QUATRIÈME ENGAGEMENT « Construire une ville équitable et durable »

**CONSTRUIRE UNE VILLE ÉQUITABLE ET DURABLE,** car le droit au logement doit impérativement s'accompagner d'un droit à la ville. La question de l'offre accessible se pose au cœur des territoires où se sont forgées les inégalités et la spécialisation spatiale, menaçant le « vivre ensemble » à l'échelle de la société. Il est indispensable de repenser ensemble la production de logements, l'aménagement du territoire et l'urbanisme.

**Les obligations de l'article 55 de la loi SRU doivent être renforcées** en imposant aux communes une part de 25 % de logements sociaux, avec une proportion de PLS limitée, des pénalités financières multipliées a minima par trois et des sanctions réellement dissuasives (substitution de l'État aux frais de la commune, droit de préemption urbain...).


**Des secteurs de mixité sociale doivent être systématiquement instaurés dans les zones tendues** ou insuffisamment pourvues de logements sociaux, de façon à accroître l'offre accessible sur les territoires, tout en tenant compte des besoins de diversification de l'habitat.

Ces mesures nécessitent une mobilisation accrue des collectivités dans le domaine de l'habitat et donc des moyens suffisants. La ressource fiscale locale étant inégale et la péréquation trop faible, les mécanismes doivent être corrigés : intégration du revenu dans le calcul de la taxe d'habitation, **réforme de la DSU et de la DGF** qui permettrait en outre de mieux repérer les besoins des territoires et de leurs habitants...

Pour que la solidarité s'exerce aussi à l'intérieur des territoires, **une contribution de solidarité urbaine doit être instaurée** là où les processus de ségrégation sont importants. Elle doit prendre en compte dans la fiscalité immobilière (taxe foncière, revenus fonciers, plus-values immobilières) les différences de valeurs entre quartiers d'une même agglomération ou aire urbaine et être réinvestie dans la production de logements abordables dans tous les quartiers du territoire concerné et dans la rénovation urbaine.

La politique de la ville doit considérer les quartiers populaires comme des espaces de développement social et favoriser la promotion de leurs habitants (citoyenneté, éducation, emploi, culture...). **La rénovation urbaine des quartiers doit être prolongée en se fondant sur de nouvelles exigences** : reconstruire hors site et hors ZUS la majorité des logements démolis, développer une offre plus importante de logements très sociaux, mieux tenir compte de la taille des ménages dans la production nouvelle, renforcer la dimension sociale des projets, inscrire ces objectifs dans les PLH.

Parallèlement, il faut **faire évoluer la législation sur les copropriétés dans le sens de l'intérêt collectif** des propriétaires et des locataires, en réformant la loi du 10 juillet 1965, en inventant un système de gestion publique des parties communes dans les cas les plus difficiles et en mettant en place un cadre préventif pour éviter la fragilisation et la dégradation des copropriétés : provisions pour gros travaux attachées au lot (pour garantir la conservation du patrimoine), comptes bancaires séparés par les syndicats, plan pluriannuel de travaux, voire autorisation de mise en copropriété.



**LA QUESTION DE LA GOUVERNANCE DES POLITIQUES DU LOGEMENT DOIT ÊTRE RÉSOLUE**, pour stabiliser le cadre permettant de remplir l'intégralité des engagements du présent contrat.

L'État doit fixer le cahier des charges et la loi poser les principes de la politique nationale : moyens suffisants, répartition des responsabilités entre « national » et « local », programmation de la production d'offre nécessaire et définition de son cadre (part de logements sociaux, normes d'habitat et d'occupation des sols...). **Pour rester garant du droit au logement et de la solidarité nationale**, l'État doit aussi **se doter des outils nécessaires** (et les utiliser) : article 55 de la loi SRU, livret A, TVA, APL... **et contraindre les acteurs** publics et privés **qui ne respectent pas leurs obligations** si la contractualisation n'a pas porté ses fruits.

La politique du logement doit ensuite pouvoir se définir localement grâce à la création d'**une autorité organisatrice et régulatrice de l'habitat et du logement**, au niveau de l'agglomération de préférence — d'un secteur plus large pour l'Ile-de-France — sur la base d'une identification des besoins territoriaux. L'État doit donner aux collectivités locales les moyens de mener cette politique en contrepartie des nouvelles responsabilités qu'il

leur confie. Cela implique des documents de programmation et de planification intercommunaux, des transferts de pouvoirs et de ressources permettant la maîtrise et la mise en œuvre d'outils de régulation **au niveau du bassin d'habitat** (modulation de la production et des aides, ressources fiscales...).

**La gouvernance et le pilotage des dispositifs destinés aux plus défavorisés ne doivent pas être relégués au second plan** mais trouver toute leur place dans cette organisation. Ils doivent être fondés sur une observation approfondie de la demande et des besoins, qui doivent être pris en compte dans la définition et la mise en œuvre des politiques de l'habitat et du logement.