

Paris, le 11 janvier 2008

Pour une nouvelle politique publique du logement Loger les personnes sans-abri et mal logées

Engagements gouvernementaux jugés indispensables par les Associations

Les ASSOCIATIONS UNIES demandent la mise en œuvre immédiate par le Gouvernement d'une nouvelle politique publique du logement répondant aux obligations de résultats en matière de logement et d'hébergement confirmées par la LOI INSTITUANT UN DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE du 5 mars 2007.

Les orientations d'une telle politique sont définies dans les travaux majeurs que sont :

- LE PREMIER RAPPORT DU COMITE DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE
- LE RAPPORT DU JURY DE LA CONFERENCE DE CONSENSUS « SORTIR DE LA RUE »

En vue de la mise en application des propositions contenues dans ces rapports, les ASSOCIATIONS UNIES ont répondu à l'invitation du premier Ministre d'une concertation sur les objectifs et moyens de cette politique. Elles demandent l'engagement du gouvernement à traduire les propositions de ces rapports en actes. Toutes sont nécessaires, et leur application intégrale peut être, dès à présent, programmée.

Parmi les propositions de ces rapports, certaines peuvent être mises en œuvre sans délais, au travers d'un engagement immédiat de l'Etat, concerté avec les associations d'une part, en s'appuyant sur les instances associatives et le Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, et avec les collectivités territoriales d'autre part.

Les 13 engagements demandés relèvent de mesures organisationnelles, réglementaires et financières, et pour certaines, législatives. Leur mise en œuvre serait la traduction concrète de l'engagement national pour sortir de la rue les sans-abri et franchir rapidement les étapes pour rendre effectif le droit au logement opposable, afin de rendre immédiatement opérationnelle l'action publique pour l'hébergement et le droit au logement.

Les 26 associations et fédérations nationales unies.

Association des Cités du Secours Catholique, Association Emmaüs, Centre d'Action Sociale Protestant (CASP), Collectif Les Morts de la Rue, Croix-Rouge française, Emmaüs France, Enfants de Don Quichotte, Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL), Fédération de l'Entraide Protestante, Fédération nationale des Centres Pact Arim, Fédération nationale Habitat & Développement, Fédération Nationale des Associations d'Accueil et de Réinsertion Sociale (FNARS), Fédération Nationale des Associations Solidaires d'Action avec les Tsiganes et les Gens du voyage (FNASAT-Gens du voyage), Fondation Abbé Pierre, Fondation de l'Armée du Salut, France Terre d'Asile, Habitat et Humanisme, Les petits frères des Pauvres, Les Restaurants du Cœur, Médecins du Monde, Mouvement ATD (Aide à Toute Détresse) Quart Monde, Secours Catholique, Union Nationale des Amis et des Familles de Malades Psychiques (UNAFAM), Union des professionnels de l'hébergement social (UNAFOS), Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (UNHAJ), Union Nationale Interfédérale des Œuvres et Organismes Privés Sanitaires et Sociaux (UNIOPSS)

Pour une nouvelle politique publique du logement.

Une politique efficace en faveur des personnes sans abri et mal-logées doit s'inscrire dans le cadre plus large de la politique du logement et du renforcement de la lutte contre l'exclusion sociale.

Quatre principes fondamentaux

- Personne ne doit subir la contrainte de vivre à la rue ;
- L'Etat doit être garant de l'accès et du maintien dans un logement décent ;
- Le logement doit rester la finalité de tous les dispositifs d'accueil et d'hébergement et le mode d'accueil principal ;
- L'accompagnement social doit être systématiquement proposé aux personnes concernées.

Quatre conditions pour réussir

- La mise en place d'un pilotage interministériel qui s'appuie sur une analyse territorialisée des besoins.
- Des moyens financiers à la hauteur des besoins, assortis d'une obligation de résultat ;
- Un calendrier pluriannuel coordonné avec la loi instituant un droit au logement opposable et le plan de cohésion sociale, définissant pour chaque mesure les délais à respecter ;
- Une évaluation annuelle par le Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable à présenter au Parlement.

13 engagements immédiats

PREVENTION

1. Garantir à chaque personne un hébergement ou un logement à l'issue d'un séjour dans une institution publique ou parapublique (prison, armée, hôpital psychiatrique, structures d'aide sociale à l'enfance,...) en assurant ainsi la continuité de sa prise en charge ;
2. Instituer un moratoire sur les expulsions locatives des ménages de bonne foi jusqu'au 1^{er} décembre 2008, date de la mise en œuvre du recours contentieux DALO. Un dédommagement des propriétaires doit être prévu à cet effet ;
3. Résorber les 600 000 logements indignes avant la fin de la législature, en adaptant le budget de l'ANAH à cette ambition ;
4. Rendre universelle la Garantie des Risques Locatifs.

HEBERGEMENT

5. Humaniser et réhabiliter les centres d'hébergement par un financement exceptionnel portant à la fois sur l'investissement et le fonctionnement ;
6. Créer immédiatement les nouvelles places d'hébergement correspondant aux obligations inscrites dans la loi DALO en utilisant tous les moyens disponibles, y compris la mise à disposition et la réquisition de bâtiments publics. ;
7. Unifier les statuts de tous les centres d'hébergement et pérenniser leurs financements ;
8. Renforcer les moyens humains et financiers de l'accompagnement social pour sortir les personnes de la rue, notamment par la création d'équipes pluridisciplinaires mobiles qui aillent vers les personnes.

LOGEMENT

9. Obliger tous les réservataires de logements sociaux à contribuer au logement des ménages reconnus prioritaires par les commissions de médiation ;
10. Imposer dans tout programme immobilier de plus de 10 logements un quota minimum de 20 % de logements à loyer accessible, hors communes ayant déjà plus de 40 % de logements sociaux ;
11. Rattraper le retard dans les objectifs gouvernementaux de réalisation de maisons-relais et de logements très sociaux ;
12. Mobiliser dans les plus brefs délais 100 000 logements supplémentaires dans le parc privé, afin de loger au coût du loyer social les personnes modestes, grâce à la médiation des associations et à la prise en charge du différentiel de loyer et du surcoût de gestion locative sociale par la puissance publique ;
13. Retirer au maire et confier à l'Etat la compétence de délivrer le permis de construire dès lors que le maire ne respecte pas l'article 55 de la loi SRU imposant 20 % de logements sociaux par commune.

Quatre principes fondamentaux

Personne ne doit subir la contrainte de vivre à la rue

Cela implique que chacun puisse être accueilli dans des conditions adaptées à tout moment, dans l'objectif de mise en œuvre du principe d'accueil inconditionnel. L'organisation pratique des dispositifs doit permettre cela, l'objectif étant que tout accueil nécessaire soit possible sans délais. L'hétérogénéité des situations et des parcours impose une souplesse et une adaptation des dispositifs aux besoins des personnes. On est loin de cet objectif dans la réalité d'aujourd'hui, et pourtant il est réalisable à court terme.

Ceci implique aussi de lutter contre les processus d'exclusion sociale : dans ce cadre, la politique de prévention fait partie intégrante d'une politique publique en direction des sans-abri.

Il faut enfin pour remplir cet objectif que des réponses globales soient apportées à des problèmes multidimensionnels : logement, santé, emploi, ressources...

L'Etat doit être garant de l'accès et du maintien dans un logement décent

La loi fixe sans ambiguïté le rôle de l'Etat : il est garant du droit au logement et de la solidarité nationale. La décence du logement est la garantie d'un logement sûr, sain et conforme à l'usage, ne présentant pas de risques pour la santé de l'occupant.

Les représentants locaux de l'Etat que sont les préfets doivent avoir les moyens d'honorer leurs obligations, tant en termes financiers, qu'opérationnels et juridiques. Ce n'est pas suffisamment le cas actuellement. Les pouvoirs du préfet doivent être utilisés, mais aussi renforcés, en particulier dans le domaine du traitement de l'insalubrité pour engager des travaux d'office. Dans le domaine de l'urbanisme et du permis de construire, le pouvoir d'intervention du préfet doit lui permettre d'intervenir concrètement et de se substituer en cas de défaillance aux acteurs de première ligne que sont les collectivités locales. L'Etat doit rechercher la simplification des procédures administratives.

Le logement doit rester la finalité de tous les dispositifs d'accueil et d'hébergement et le mode d'accueil principal

La réponse publique doit se construire à partir des besoins réels : toute personne sans-abri ou mal logée doit pouvoir établir un diagnostic partagé avec un travailleur social sur ses besoins notamment en termes d'habitat et d'accompagnement social.

C'est sur la base de l'évaluation sociale que doivent être organisés les outils de réponse appropriés. Le logement doit être restauré comme réponse de droit commun avec, si besoin, un accompagnement social. Le recours à l'hébergement doit être réservé aux personnes pour qui cette transition est nécessaire. L'hébergement ne doit pas être la norme, ni un passage obligé, il doit être multiforme, y compris en appartement. Cela implique de développer les possibilités d'accueil en logement, y compris en urgence, sous différents statuts selon la situation. Cette approche, qui permet à chacun d'être dans un endroit adapté à sa situation, est la formule la plus adaptée humainement et la moins coûteuse économiquement.

L'accompagnement social doit être systématiquement proposé aux personnes concernées

L'accompagnement le plus adapté doit être « de droit » et pouvoir être mis en place en fonction des besoins, quel que soit le lieu de vie (rue, hébergement, logement, squat,...), et quel que soit le moment (avant l'accès au logement, au moment de l'accès, ou à tout moment où une fragilité le nécessite). Soutenir des initiatives innovantes d'animation du lien social (groupes de quartier, groupes d'entraide mutuelle, espaces de convivialité,...).

Quatre conditions pour réussir

La mise en place d'un pilotage interministériel qui s'appuie sur une analyse territorialisée des besoins

Un tel pilotage constitue une condition clé d'une politique publique cohérente dans la durée.

Le pilote interministériel devra avoir l'autorité politique suffisante pour imposer aux différents ministères concernés leur participation effective à la définition, la mise en œuvre et l'évaluation d'une politique publique en direction des personnes sans abri ou mal-logés. Il devra veiller à la bonne articulation des différentes politiques sectorielles autour des objectifs définis. Il devra également disposer des moyens budgétaires et opérationnels nécessaires. Il devra s'assurer que l'Etat assume son rôle de garant et son devoir de substitution là où les collectivités locales sont défaillantes. Il incarnera au niveau national cette affirmation du rôle de l'Etat, et sera le soutien des préfets pour cette politique.

A l'échelon départemental, une veille sociale intégrée sous l'autorité du préfet, doit assurer un état des lieux partagé et définir un plan d'action territorial, afin de garantir la coordination des intervenants, assurer le lien entre dispositifs spécifiques et de droit commun.

A un niveau territorial pertinent, qui pourrait être celui des bassins de vie, il convient d'assurer la mise en synergie des politiques territorialisées du logement, de l'hébergement, de la santé, de l'emploi, de la justice. L'enchevêtrement des compétences entre l'Etat et les collectivités territoriales, la multiplicité des acteurs associatifs, nécessitent coordination et pilotage. Cette instance devra organiser la connaissance des besoins d'hébergement et de logement et de l'offre disponible afin de suivre de manière régulière l'évolution du nombre de personnes sans domicile ou vivant en habitat insalubre et les modifications dans les caractéristiques de ces personnes et relier ces informations avec l'occupation du patrimoine social.

Des moyens financiers à la hauteur des besoins, assortis d'une obligation de résultat

L'obligation de résultat qui incombe à l'Etat, conformément à la loi DALO, entraîne de fait une obligation absolue de moyens. L'Etat doit prendre l'initiative de contrats pluriannuels territoriaux d'objectifs et de moyens. Ces contrats pourront lier l'Etat et les opérateurs locaux : collectivités publiques, associations... Chaque préfet doit disposer de moyens budgétaires non contraints pour honorer cette obligation de résultat, et pouvoir mobiliser immédiatement autant de capacités financières que nécessaire.

Exemple : Pour toute personne à la rue, en hôtel ou en foyer, si l'évaluation sociale met en évidence un besoin de logement, le préfet devra mandater immédiatement un opérateur pour louer dans le parc privé ou le parc social.

Un calendrier pluriannuel coordonné avec la loi DALO et le plan de cohésion sociale, définissant pour chaque mesure les délais à respecter.

Le plan de cohésion sociale doit être prolongé jusqu'en 2012, date de l'élargissement du DALO, à tous les demandeurs de logements sociaux.

Une évaluation annuelle par le Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable à présenter au Parlement

L'Etat est responsable de l'évaluation des politiques publiques. Au-delà, la responsabilité d'engager les travaux d'évaluation des engagements du gouvernement sera confiée au Comité de suivi du DALO et à la Cour des Comptes. A cette fin, il faut doter le comité de suivi du DALO des moyens nécessaires. L'évaluation sera diffusée dans le cadre du rapport annuel remis au président de la République, au gouvernement et au Parlement.

PREVENTION

1. Garantir à chaque personne un hébergement ou un logement à l'issue d'un séjour dans une institution publique ou parapublique (prison, armée, hôpital psychiatrique, structures d'aide sociale à l'enfance,...) en assurant la continuité de sa prise en charge

La nation doit garantir à chaque personne un hébergement ou un logement à l'issue d'un séjour dans une institution publique ou parapublique (prison, armée, hôpital et hôpital psychiatrique, structures d'aide sociale à l'enfance, ...). Un plan d'action national doit être mis en œuvre pour atteindre cet objectif. Intégrer et faire accepter ce devoir dans les obligations des institutions envers les personnes dont elles ont la responsabilité : organiser l'évaluation des besoins d'accompagnement, de logement et d'hébergement entre l'Etat, les collectivités et les acteurs de l'insertion et donner les moyens nécessaires pour remplir ces obligations en renforçant leurs services sociaux afin développer les parcours d'accompagnement individualisé des personnes.

2. Instituer un moratoire sur les expulsions locatives des ménages de bonne foi jusqu'au 1^{er} décembre 2008, date de la mise en œuvre du recours contentieux DALO. Un dédommagement des propriétaires doit être prévu à cet effet

Tout en garantissant le dédommagement des propriétaires, l'Etat doit ordonner l'arrêt des expulsions sans relogement de ménages de bonne foi, dans le parc privé comme dans le parc social, jusqu'au 1^{er} décembre 2008. Trois mesures doivent permettre d'atteindre ces objectifs. Instaurer un moratoire dans l'attente du relogement et refuser le recours à la force publique pour les ménages de bonne foi jusqu'à cette date. Donner au préfet ou au juge la possibilité de mandater et de financer un organisme pour se substituer temporairement au locataire, ce qui permet le maintien dans les lieux et le paiement du loyer. Engager un plan de renforcement de la prévention des expulsions, dispositions prévues par la loi, dans le cadre des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées.

3. Résorber les 600 000 logements indignes avant la fin de la législature, en adaptant le budget de l'ANAH et de l'Etat à cette ambition

La politique de lutte contre l'habitat indigne a été réaffirmée comme priorité politique du gouvernement en 2008, mais le budget 2008 est en totale inadéquation avec ces objectifs. Face à une situation connue, cernée au plan qualitatif et quantitatif, l'adoption d'un programme pluriannuel permettant d'ici 2012 l'éradication de la majorité de l'habitat indigne et de planifier la programmation des autres logements. Ce plan devra permettre de traiter la situation des locataires de logements indignes demandeurs de logements au titre de la loi DALO et des propriétaires occupants de logements indignes. Il doit aussi permettre d'accroître les moyens pluriannuels donnés aux opérateurs et aux services préfectoraux et communaux de réaliser ces objectifs. Enfin, mettre en place sans délai les observatoires nominatifs départementaux des logements indignes prévus par la loi.

4. Rendre universelle la Garantie des Risques Locatifs

La garantie du risque locatif est instaurée pour faciliter l'accès et le maintien dans le logement et sécuriser les propriétaires bailleurs et les locataires. La GRL complète les financements des FSL destinés à aider à l'accès et au maintien des ménages défavorisés dans le logement. En complément d'un abondement nécessaire des crédits des FSL, trois améliorations doivent être apportées à la GRL. Rendre accessible la GRL à tous les publics (y compris les ménages éligibles à un logement à loyer très social, social ou intermédiaire dont le taux d'effort est inférieur à 33%) et dans tous les parcs de logements. Abaisser son coût. La rendre accessible, dans des conditions spécifiques, aux organismes pratiquant la location ou la sous-location.

HEBERGEMENT

5. Humaniser et réhabiliter les centres d'hébergement par un financement exceptionnel portant à la fois sur l'investissement et le fonctionnement

Elaborer puis rendre obligatoire le respect d'un cahier des charges de toutes les structures d'hébergement, afin de garantir le droit des personnes hébergées à l'intimité et à la sécurité : ouverture 24H sur 24 et 365 jours par an ; locaux adaptés (chambres ou studios individuels, unités familiales ou de quelques personnes, places accessibles aux personnes ayant un animal...). Les structures des centres d'hébergement devront être innovantes, et constituées par exemple de studios ou d'appartements partagés. Améliorer l'accompagnement social (renforcement du taux d'encadrement en travailleurs sociaux, pour 8 à 20 personnes en fonction du public et de l'offre de service à apporter), possibilité de mission d'accompagnement pour le suivi de certains anciens hébergés.

Généraliser un plan de rénovation et d'adaptation de toutes les structures dans un délai de 2 ans. Prévoir la fermeture des structures non conformes. Adapter les modalités de financements et les montants d'aide à l'investissement et au fonctionnement.

6. Créer immédiatement les nouvelles places d'hébergement nécessaires correspondant aux obligations inscrites dans la loi DALO en utilisant tous les moyens disponibles, y compris la mise à disposition et la réquisition de bâtiments publics

Lancer un plan de création de places d'hébergement. Ce plan doit être suffisant pour permettre à toute personne qui le souhaite d'être hébergée dans la journée. Il permettra de compenser les réductions de places liées à la restructuration des lieux d'hébergement et de réduire fortement le recours aux nuitées d'hôtel. Le taux d'occupation ne doit pas dépasser 95% afin de pouvoir disposer de places disponibles pour un accueil immédiat. Accroître la flexibilité et diversifier les capacités d'accueil des centres par la mobilisation de places en diffus (hébergement collectif ou appartement). Mobiliser du foncier et des bâtiments publics ou institutionnels. Publier le texte réglementaire précisant les obligations des communes en matière de création de places d'urgence par habitant. Ce plan implique un pilotage efficace, des moyens financiers et opérationnels et des pouvoirs dérogatoires attribués au préfet.

7. Unifier les statuts de tous les centres d'hébergement et pérenniser leurs financements

Unifier le statut des structures d'accueil et d'hébergement et clarifier les missions communes à tous les établissements : accueillir et héberger, évaluer les situations, stabiliser, accompagner vers l'insertion, orienter.

Ce statut unifié, du type des actuels CHRS, doit améliorer le statut des personnes hébergées (permettre la domiciliation...), sécuriser le financement des associations, assurer une meilleure remontée des informations statistiques vers l'Etat et renforcer la participation des usagers (conseils de la vie sociale).

Etablir des règles claires de recours et de médiation en cas de conflits entre structures gestionnaires et hébergés.

8. Renforcer les moyens humains et financiers de l'accompagnement social pour sortir les personnes de la rue, notamment par la création d'équipes pluridisciplinaires mobiles qui vont vers les personnes

Les moyens doivent permettre un accompagnement dans la durée, adapté à la situation des personnes, et contribuant à sortir durablement de la rue. Créer et développer les équipes pluridisciplinaires (sociales et sanitaires) mobiles pour aller vers les personnes à la rue sur tout le territoire, de manière coordonnée. Clarifier les missions et renforcer l'articulation de leurs interventions avec les différents acteurs. Développer les accueils de jour avec un maillage fin du territoire. Développer les plans de formation des personnels des structures d'accueil (salariés et bénévoles).

LOGEMENT

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

Concrétiser la participation de tous les acteurs aux accords collectifs, et mobiliser tous les contingents pour reloger les publics prioritaires au titre de la loi DALO : organiser la coordination de tous les réservataires et le respect par eux et par les commissions d'attribution des critères de priorités prévus par la loi. Rendre possible la participation d'un représentant mandaté par le préfet aux commissions d'attribution des bailleurs.

A titre d'étape intermédiaire, l'Etat devrait imposer immédiatement, pour tous les contingents, un pourcentage significatif des attributions réservé au relogement des ménages prioritaires DALO, notamment en sortie d'hébergement ou de logement de transition.

10. Imposer dans tout programme immobilier de plus de 10 logements un quota minimum de 20 % de logements à loyer accessible, hors communes ayant déjà plus de 40 % de logements sociaux

Cet engagement qui vise la mixité sociale, s'inscrit dans l'objectif de relance de la production de logements sociaux et très sociaux (PLAI, PLUS, logements conventionnés privés sociaux). Il doit s'accompagner de mesures de report des objectifs non atteints chaque année avec les moyens financiers correspondants. Améliorer le financement du logement social public (PLAI et PLUS) et privé pour atteindre les objectifs (déplafonner les subventions). Assurer la pérennité des financements de la part de l'Etat et de l'Anah.

11. Rattraper le retard dans les objectifs gouvernementaux de réalisation de maisons-relais et de logements très sociaux

Accélérer la réalisation du plan de création des maisons relais : identifier et localiser avant fin 2008 les 12 000 places prévues pour 2007 afin de les rendre opérationnelles avant fin 2009 et garantir le financement de leur fonctionnement (porter à 16 € minimum, le financement des places en maison relais existantes). Ce plan implique un pilotage efficace, des moyens financiers, mais aussi des moyens opérationnels et des pouvoirs dérogatoires du préfet. Développer et financer un programme exceptionnel de réalisation de logements très sociaux bien localisés dans le diffus (créer un PLA1.org avec un financement spécifique et majoré, dédié aux organismes finançant l'investissement immobilier et ouvrant systématiquement le droit à une aide à la gestion locative adaptée, rendre éligibles ces organismes à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social). Permettre l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat et d'hébergement (hôtels sociaux, auberge, colocation, protocole d'occupation temporaire). Favoriser l'accès aux aides au logement aux gens du voyage et aux personnes désirant un habitat mobile. Encourager l'auto-réhabilitation et l'auto-construction. Faire appliquer avec volontarisme la loi relative à l'habitat des gens du voyage (création d'aires d'accueil et de terrains familiaux).

12. Mobiliser dans les plus brefs délais 100 000 logements supplémentaires dans le parc privé, afin de loger au coût du loyer social les personnes très modestes, grâce à la médiation des associations et à la prise en charge du différentiel de loyer et du surcoût de gestion locative sociale par la puissance publique

Le rôle social du parc privé est essentiel, il doit être consolidé et renforcé. Mobilisable rapidement, bien localisé, il offre des opportunités de logement insuffisamment exploitées.

Donner les moyens aux préfets et aux collectivités délégataires, dans toute zone d'insuffisance de l'offre sociale, de passer des conventions d'objectifs et de moyens, sous maîtrise d'ouvrage Etat, avec des opérateurs pour prospecter et mobiliser des logements privés, et pour proposer la prolongation de la durée des conventions existantes à loyer social. (ingénierie-« MOUS ou PIG » DALO)

Reporter systématiquement les objectifs planifiés et non atteints de création de logements conventionnés dans le parc privé, et les crédits correspondants (Budget ANAH).

Développer l'offre dans le secteur locatif privé en s'appuyant sur les pratiques de gestion immobilière et d'intermédiation des associations (mandat de gestion et location sous location).

Pour assurer la rentabilité locative et garantir l'accessibilité du logement au locataire, faire prendre en charge par la collectivité tout ou partie du différentiel de loyer, lorsque le logement est loué par un organisme agréé pour le donner en location à un loyer social. Pour garantir l'équité du contrat pour le propriétaire, accroître les avantages fiscaux s'il loue le logement en dessous du prix du marché à des ménages prioritaires : proportionner les avantages fiscaux aux contreparties sociales accordées (porter à 100% le taux de déduction forfaitaire, considérer les baisses de loyer comme un don ; modérer le loyer, déléguer l'attribution). Pour assurer la sécurité des opérateurs et garantir l'accès au logement durable, soutenir et développer la Gestion Locative Adaptée, en garantissant son financement, sous contrôle de l'Etat, et en faire un droit pour les opérateurs la pratiquant.

13. Retirer au maire et confier à l'Etat la compétence de délivrer le permis de construire dès lors que le maire ne respecte pas l'article 55 de la loi SRU imposant 20 % de logements sociaux par commune.

L'Etat, garant du droit au logement, doit pouvoir se substituer aux collectivités locales en cas de défaillance pour tout projet relevant de l'hébergement ou du logement des mal-logés et des sans abris. Cela impose qu'il ait les moyens d'agir pour faciliter la réalisation des opérations de logement social ou d'hébergement et de reprendre le pouvoir de délivrer les permis de construire.

Permettre à l'Etat d'exercer un droit de préemption urbain de second rang sur tout territoire pour produire du logement social, et généraliser son pouvoir de délivrance des permis de construire, pour pouvoir intervenir partout en cas de défaillance d'une collectivité locale. Mettre en œuvre au plus vite ces règles dérogatoires pour la création de maisons relais et de centres d'hébergement.

Etablir systématiquement les constats de carence et créer à l'initiative de l'Etat les logements sociaux nécessaires dans les communes déficitaires.

Rendre obligatoire l'élaboration rapide de PLH sur tout le territoire. Imposer la refonte des documents d'urbanisme dans les 12 mois suivant l'approbation des PLH afin de les rendre compatible tout en assurant la cohérence avec le plan de cohésion sociale (création des logements sociaux, des maisons relais ou des structures d'hébergement).

* * * *