

Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées

Avis sur le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement

24 septembre 2012

Le logement des personnes défavorisées se heurte à la fois à l'insuffisance quantitative de l'offre de logements locatifs sociaux et au niveau excessif des loyers de la production récente. Parmi les logements sociaux livrés au cours des six dernières années, trois sur quatre ont un loyer supérieur au montant pris en compte pour le calcul des aides personnelles au logement. Ceci les rend, de fait, inaccessibles aux ménages les plus pauvres. Les logements dits « très sociaux », financés en PLAI, n'échappent pas à ce renchérissement : 60% d'entre eux ont des loyers trop élevés pour accueillir les publics à qui ils sont destinés.

C'est au regard de ce double constat que le Haut Comité a examiné le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement.

- Le Haut Comité approuve la décision de céder gratuitement des propriétés de l'Etat et d'établissements publics afin de permettre la production de logements locatifs sociaux.
- Ces cessions doivent être utilisées comme un levier pour atteindre l'objectif gouvernemental de 150 000 logements sociaux par an dans des conditions de loyers maîtrisées.
- Le Haut Comité se montrera attentif à l'effectivité de cette mobilisation du foncier public.
- Il attire l'attention sur la nécessité de l'accompagner de mesures encourageant la mobilisation de terrains privés.

- Le Haut Comité approuve la revalorisation des objectifs de la loi SRU dans les zones tendues, ainsi que l'augmentation des pénalités.
- Pour autant, on ne saurait se satisfaire de voir des communes s'acquitter du versement d'une pénalité pour échapper à leur obligation : le Haut Comité demande que les préfets usent des pouvoirs dont ils disposent pour se substituer aux communes défaillantes et faire réaliser les logements sociaux correspondant à l'obligation légale.
- Il estime également nécessaire, dans le parc locatif social existant, de procéder à une remise en ordre des loyers afin de rendre possible l'accès au logement social des ménages de ressources modestes ou pauvres sur l'ensemble du parc locatif social, quelle qu'en soit la localisation.
- Le fonds national créé par le projet de loi pourrait y contribuer.