



Etats Généraux du Logement

Les Etats Généraux du Logement en VAUCLUSE

**3 novembre 2011,
Avignon**

Synthèses
des 3
ateliers

Etats Généraux du Logement



SOMMAIRE

Synthèse de l'atelier 1, « Aspect technique »	3
<i>« La qualité du bâti, les économies d'énergie, l'insertion dans l'environnement local »</i>	
Synthèse de l'atelier 2, « Aspect stratégique et institutionnel »	9
<i>« L'articulation avec les politiques foncières, la planification urbaine, le développement économique et l'offre en habitat »</i>	
Synthèse de l'atelier 3, « Aspect Habitants »	12
<i>« L'accès et le maintien au logement de toute la population (les locataires et accédants à la propriété) »</i>	

Etats Généraux du Logement



Synthèse de l'atelier 1, « Aspect technique »

« La qualité du bâti, les économies d'énergie, l'insertion dans l'environnement local »

Animateur : M. Brès, Président de la Fédération du BTP 84

Contacts : Tél. : 04 90 82 40 63 – Mail : btp84@orange.fr

Introduction

Il revenait à la Fédération BTP de Vaucluse d'animer l'atelier 1 sur le thème « La qualité du bâti, les économies d'énergie, l'insertion dans l'environnement local »

Nous nous sommes partagé la tâche avec Jean-Yves CHEMIN, Vice-président de notre Fédération.

Nous sommes heureux de participer à cette réflexion parce que, depuis des années, nous tentons avec nos interlocuteurs d'œuvrer en faveur de la relance de la construction.

L'atelier 1 s'est réuni à 4 reprises avec à chaque fois 10 à 15 participants.

Les constats

Nous réussissons à être en crise du logement permanente avec un marché caractérisé par des dysfonctionnements majeurs.

Une offre qui ne répond pas à la demande, un manque de constructions et un parc qui se dégrade.

De nombreuses copropriétés sont en situation difficile. Leur redressement implique une intervention politique.

Un manque à gagner économique et social en termes d'insertion et d'emplois non créés ou perdus, pour le BTP et toute la filière de la construction, qui ne réalise pas les logements nécessaires à nos concitoyens.

Actuellement aucun outil n'est apte à mesurer de manière exhaustive la demande en logement et à différencier le besoin de logement d'une demande de confort.

La pénurie foncière est à l'origine de freins et de graves dysfonctionnements sur le marché du logement.

Excès de normes et contraintes réglementaires dont l'évolution s'accélère.

La quête du risque zéro induit une application kafkaïenne du principe de précaution.

La multiplicité des labels nuit à leur crédibilité.

La construction BBC et bientôt BEPOS commence à émerger et requiert des innovations architecturales et techniques qui génèrent des coûts d'étude et de travaux supérieurs.

Faiblesse des incitations fiscales en faveur du BBC pour les investisseurs.

Faiblesse des aides du Conseil Général et du Conseil Régional qui favorisaient la rentabilité de l'investissement.

Lourdeur anormale des dossiers de financement et notamment pour le traitement des CEE.

Disparité entre la durée de vie de l'investissement et celle des dispositifs issus de décisions politiques qui dépassent rarement le temps d'un mandat.

La RT 2012 sera porteuse d'une amélioration de la qualité, mais la principale difficulté réside dans la réussite des tests d'étanchéité à l'air.

A cet égard, dans les bâtiments, la majeure partie des dysfonctionnements proviennent de la superposition des interventions des différents corps d'état.

Pour des raisons budgétaires, les maîtres d'ouvrage choisissent souvent des entreprises non structurées utilisant de la main d'œuvre additionnelle, intérimaire, importée, sous-qualifiée... et fréquemment rémunérée en dessous des standards sociaux en vigueur en France.

La dictature du moins disant est « antiqualité » et « antidurable ».

Les enjeux

Une offre de logements qui réponde à la demande, actuellement insatisfaite.

Libérer l'innovation et le potentiel de l'architecture contemporaine.

Relancer la construction de logements privés et sociaux, confortables, économes et respectueux de l'environnement.

La simplification de la réglementation et des réglementations qui tiennent compte des particularités régionales.

Une collaboration nouvelle entre décideurs politiques et acteurs économiques, afin de réduire un à un les freins à la construction de logements.

Une action commune de développement de la construction et de la réhabilitation de logements.

Accroître la faisabilité foncière, technique et financière des programmes de logements sociaux et de logements du secteur libre.

Une vision et des projets de construction et d'urbanisme nouveaux.

Intégration des nouvelles techniques de construction dès le stade de la conception.

Valoriser les capacités et les savoir-faire des entreprises et l'utilisation de matériaux performants

Accélérer la mise en œuvre de la construction basse consommation et à énergie positive et parvenir à une maîtrise des coûts.

Réhabilitation énergétique du patrimoine bâti.

Rénovation urbaine.

Réintégration des quartiers dégradés et difficiles dans la ville.

Rétablir l'harmonie dans la ville, habitat, circulation, migrations.

Réduction des risques pour la population et réussir à conjuguer le développement de la construction et la sécurité dans un département bordé par le Rhône et la Durance et traversé par leurs affluents.

Protéger notre environnement par une réduction de la consommation d'énergie et de la pollution consécutive à la fabrication de matériaux, à la construction et à la réhabilitation

Inclure dans la construction, le recyclage des matériaux.

Mesurer et tenir compte de l'impact carbone des matériaux et particulièrement de ceux qui sont importés.

Déclencher une prise de conscience et engager une stratégie départementale du logement.

Une politique qui libère le foncier sans détruire les espaces naturels et ruraux.

Mettre la ville à la campagne et introduire ou réintroduire des espaces verts dans la ville.

Des politiques régionale et départementale complémentaires et pérennes.

Meilleure coordination des actions publiques dans le cadre de la réorganisation en cours des intercommunalité et concertation au plan local entre communes et intercommunalités.

Inscrire la construction dans le renforcement du tissu économique et social. Produire localement avec une main d'œuvre locale afin d'éviter le démantèlement de nombreuses entreprises par la disparition progressive de métiers et du savoir-faire.

La construction, vecteur de développement économique et de création d'emplois.

Les propositions

3 axes majeurs :

1 - Observer, connaître, échanger pour comprendre et anticiper

2 - Agir pour la qualité

3 - Favoriser le développement de nos territoires.

1 - Observer, connaître, échanger pour comprendre et anticiper

Création d'un observatoire de la demande en logement, privé et social, qui pourrait être animé en partenariat entre la DDT et le Conseil Général en distinguant le besoin réel et la demande de confort.

Pour les copropriétés dégradées, les communes doivent conduire une action spécifique auprès des syndicats en relation avec l'ANAH, l'Etat et le Conseil Général.

Engager une stratégie départementale sous l'égide des élus.

Instaurer un partenariat plus intense et assidu entre décideurs et intervenants dans le domaine de la construction et la réhabilitation de logements.

2 - Agir pour la qualité

En matière de qualité urbaine, utilisation plus intensive par les élus des compétences et conseils émanant d'organismes et professionnels.

Créer des macro-lots dans les appels d'offre afin de mieux approcher l'obligation de résultat en matière de performance énergétique.

Parvenir à terme à une notion de garantie par l'entreprise sur la qualité de la construction et la performance énergétique d'un produit fini.

Simplification et harmonisation des réglementations et des labels.

Concertation et coopération entre les acteurs en faveur de :

1. la simplification des mécanismes des aides et la pérennité des dispositifs,
2. la promotion des démarches d'économie d'énergie en construction neuve et en réhabilitation,
3. une réflexion sur la solvabilité de la demande de logements et l'équilibre financier des projets.

Interpeller les élus pour que les parlementaires interviennent au niveau des lois, réglementations, normes...

3 - Favoriser le développement de nos territoires

Etablir des réserves foncières dans le cadre d'une politique d'aménagement à moyen et long terme, notamment en collaboration avec l'EPF.

Déterminer des objectifs d'aménagement dans une logique de projet qui dépasse les documents d'urbanisme existants.

Ouvrir une réflexion sur la sécurité afin que la démarche soit conjointe et non imposée.

Prise en compte des territoires au niveau des intercommunalités plutôt que des communes afin de permettre une meilleure approche des zones à densifier ou à préserver

Concertation et coopération entre les acteurs en faveur de :

1. la révision des zones, 80 % du Vaucluse étant en zone C,
2. une utilisation plus performante des outils urbanistiques existant en faveur d'un développement harmonieux,
3. une application plus fine, plus judicieuse des quotas de la Loi SRU,
4. la recherche rapide d'un ajustement des SCOT, PLU et PLH, en retard dans le Vaucluse, comparativement à certains départements voisins,
5. une réflexion sur l'opportunité de la création d'éco-quartiers avec des objectifs cohérents en matière de logements, consommation d'énergie, réduction des transports,
6. l'exigence de labels et de qualifications des entreprises dans les appels d'offres, considérés comme des présomptions de savoir-faire, afin de promouvoir la qualité et d'éradiquer le dumping social que nous dénonçons,
7. une meilleure gestion des clauses d'insertion dans les marchés.

Interpeller les élus pour que les gestionnaires des collectivités territoriales décident d'une application plus judicieuse des textes.

Les conclusions

L'objectif premier est de répondre aux besoins de la population vauclusienne.

3 axes majeurs pour une action concertée.

Une stratégie départementale qui inclut :

1. une analyse du développement présent et futur des activités économiques,
2. des projets de développement intercommunaux,
3. la mise en œuvre d'une meilleure gestion des SCOT, PLU et PLH,
4. un outil de mesure qui appréhende la réalité des besoins,
5. une politique d'acquisition foncière fondée sur une vision et un projet
6. la recherche de mixité entre les zones d'habitat et les zones d'activité économique
7. et une gestion plus fine des contraintes notamment en matière de sécurité.

Concernant les normes, une réflexion pour éviter de confier l'avenir du Vaucluse à une superposition de normes qui, non seulement, ne suffit pas à accroître la qualité mais peut, en plus, induire des effets pervers.

Interpeller les maîtres d'ouvrage pour qu'ils intègrent dans leurs critères, la qualification des entreprises, l'exigence de qualité devant bénéficier aux entreprises performantes, respectueuses des lois qui assument leur devoir de conseil, forment et sécurisent leurs salariés.

Interpeller les élus

- sur le fait que l'insertion est une priorité sociale qui accompagne les priorités de la construction
- et pour qu'ils instaurent une utilisation systématique des outils réglementaires existants pour que les progrès en qualité, économie d'énergie et environnement, stimulent l'essor du Vaucluse en produisant localement avec une main d'œuvre locale.

Etats Généraux du Logement



Synthèse de l'atelier 2, « Aspect stratégique et institutionnel »

« L'articulation avec les politiques foncières, la planification urbaine, le développement économique et l'offre en habitat »

Animateur : **M. Gallard**, Directeur adjoint de l'AR Hlm PACA & Corse

Contacts : Tél. : 04 91 13 73 26 – Mail : bienvue@arhimpacacorse.com

Réunis à quatre reprises les 8 février, 8 mars, 9 juin et 12 juillet derniers, les membres de l'atelier « aspects stratégiques et institutionnels » préparant les états généraux du logement en Vaucluse ont émis, à l'attention de leurs partenaires, 5 propositions d'action présentées dans cette note.

En préambule, ils insistent sur deux constats concernant la situation du logement en Vaucluse :

- Morcellement, voire « émiettement » territorial des politiques de l'habitat gênant la cohérence d'ensemble des actions menées ou projetées. Loin des villes-centres, des politiques plus facilement ouvertes à l'urbanisation se développent alors qu'en zones urbaine ou péri-urbaine l'approche est plus souvent restrictive, entre ces deux tendances, des stratégies plus ou moins volontaristes ou sélectives existent aussi. Dans ce contexte l'intervention des opérateurs s'avère difficile et complexe.
- Homogénéité de la demande locale caractérisée par le poids important des ménages à ressources modestes même si la nature des besoins est très diversifiée,

Face à ces réalités, ils souhaitent que la question du logement soit l'objet d'une approche globale intégrant simultanément l'ensemble des segments du marché : neuf et ancien, locatif social, accession sociale, primo-accession, accession etc... De ce point de vue, par sa dimension partenariale, l'initiative des Etats généraux du logement leur paraît être une bonne méthode pour y parvenir.

Ils adressent aux acteurs nationaux une demande de révision des zonages applicables au département qui considèrent comme non tendus des territoires à forte vocation touristique où les valeurs foncières atteignent des niveaux particulièrement élevés (Luberon, Ventoux etc.)

Proposition 1 : des documents de programmation cohérents et actualisés

Le territoire vaclusien échappe encore aux très fortes tensions de marché observées en Provence-Alpes-Côte d'Azur (Pays d'Aix, Côte d'Azur ...). Pour préserver cet avantage, l'ensemble des acteurs de l'habitat doivent disposer de documents de planification et de programmation (SCOT, PLH, PLU etc..) cohérents entre eux et actualisés.

Leur portage politique local est fondamental afin qu'ils expriment d'une façon plus lisible les choix locaux servant de base aux décisions opérationnelles. Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), qui conditionnent très largement le développement économique doivent être regardés comme des instruments politiques au service de l'ensemble des maillons de la chaîne résidentielle.

Proposition 2 : sensibiliser les décideurs locaux aux outils de l'action foncière

L'action foncière a été trop longtemps négligée. En période de restrictions budgétaires et de conjoncture économique difficile, la régulation des prix fonciers est un instrument économique efficace ; elle permet d'affecter des ressources plus rares à l'emploi et à la satisfaction des besoins plus qu'à la spéculation.

Dans ce domaine, les outils mis à la disposition des décideurs locaux (communes et/ou agglomérations) pour développer l'offre sont nombreux (majorations de densité, servitudes de mixité sociale, fiscalité, réserves foncières, partenariat opérationnel avec l'Etablissement Public Foncier PACA...). Une action de sensibilisation des élus comme des techniciens locaux, à ces instruments complexes pourrait en favoriser une meilleure compréhension et à terme, une utilisation optimale. Elle serait encore plus pertinente si elle s'étendait aux instances judiciaires et aux services de l'Etat participant à l'évaluation et à l'observation foncière, dont l'influence sur les valeurs foncières est très importante.

Proposition 3 : une offre en adéquation avec la demande

S'agissant de la production de logements, deux principes sont à mettre en pratique simultanément :

- La meilleure adéquation de l'offre à une demande locale à solvabilité limitée. Elle suppose une amélioration de la connaissance de la, ou plutôt des demandes exprimées en Vaucluse : quels volumes ? Quels profils socio-économiques ? Quels besoins ? Quelles tendances ?
- La mixité des produits dans les opérations ; la Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) pratiquée ces dernières années entre les promoteurs et les bailleurs sociaux, a permis le développement rapide d'une offre locative sociale, ainsi qu'un partenariat nouveau et positif entre des acteurs qui se méconnaissaient. Elle a aussi montré ses limites notamment lorsqu'elle portait sur l'intégralité d'un programme. De nouvelles formes de montage des opérations doivent pouvoir être explorées pour satisfaire cette ambition de mixité et organiser une collaboration équilibrée entre opérateurs privés et sociaux. Par ailleurs, la définition de quotas de logements sociaux ne peut être décidée après l'autorisation de construire.

Proposition 4 : un urbanisme durable

Trop souvent réduite à sa dimension technique, la notion de « développement durable » doit aussi inclure l'insertion urbaine et la vocation sociale des opérations. Elle doit par exemple anticiper les phénomènes de vieillissement démographique qui devraient ramener vers les centres urbains une population en demande de logements adaptés et de services.

Proximité des services, des équipements, de l'offre de transport etc... doivent être encore davantage les critères de décision en matière d'urbanisation. Le développement de l'offre de logement doit mieux se coordonner avec celui des services urbains.

Proposition 5 : observer pour échanger les analyses et réorienter l'action

L'observation des marchés, des territoires, de l'évolution de l'offre et de la demande est indispensable à la conduite des politiques de l'habitat. Au-delà de la seule production de données et de traitements statistiques, c'est l'analyse de la conjoncture qui doit en être le cœur ; elle fournit une ressource essentielle à l'ingénierie de l'habitat.

Des rendez-vous périodiques autour de cette analyse seraient à proposer aux partenaires pour échanger les points de vue et, chaque fois que nécessaire, réorienter l'action. Dans cette perspective, l'accès aux données est à faciliter.

Etats Généraux du Logement



Synthèse de l'atelier 3, « Aspect Habitants »

« *L'accès et le maintien au logement de toute la population (les locataires et accédants à la propriété)* »

Animatrice : **Mme Rouvière**, Présidente de la Chambre syndicale de la Propriété Immobilière du Vaucluse

Contacts : Tél. : 04 90 86 33 77 – Mail : avignon@unpi.org

En matière d'accès et de maintien dans le logement différentes problématiques ont été soulevées à l'occasion de différentes réunions de cet atelier 3 auxquelles chacun des acteurs du logement intéressés par la démarche a pu s'exprimer.

Différents publics sont ont été visés: locataires, tant du secteur public que privé, propriétaires : bailleurs ou occupants, accédants à la propriété, jeunes, primo-accédant, personnes âgées, personnes démunies, familles monoparentales, etc... en un mot : les « Habitants », face à leur problématique « Logement ».

Ces propositions d'action qui vont suivre non rien d'exhaustives. Il s'agit d'un premier niveau de réflexion.

Des constats ont été faits, des enjeux soulevés, c'est ainsi :

1. **Qu'il est apparu que la question des jeunes** comportait des enjeux majeurs comme la nécessité de leur apporter les éléments de stabilité leur permettant de construire leur parcours personnel et professionnel et parmi ces enjeux, il y a bien évidemment le logement.

En effet, le logement est un levier spécifique, un enjeu social démocratique majeur et un élément essentiel dans le processus de leur stabilisation. C'est un enjeu collectif en matière de cohésion sociale et de vivre ensemble. On constate : des jeunes à faibles ressources, un marché locatif sous tension, un parc privé qui représente une solution logement de plus en plus fréquente, des jeunes en situation de formation ou d'emploi, des jeunes qui ont en commun, d'éveiller des préjugés et d'être en général pressés et mobiles, dans un contexte de précarité de l'emploi, d'augmentation des loyers et des charges, de faiblesse des aides à la personne.

2. Il est apparu également, que le logement vacant pouvait être un enjeu pour le Vaucluse, en effet :

- Le recyclage des logements vacants, et parfois délabrés, permet de dégager une nouvelle offre de logements dont une part d'entre eux peut avoir une vocation sociale, voire très sociale, au bénéfice de familles modestes.
- Hormis l'enjeu social, une action volontariste sur cette problématique, participerait d'une revalorisation de l'image et de la redynamisation des secteurs urbains anciens (renforcement de l'attractivité).
- Enfin, un enjeu économique incontestable, la remise sur le marché du parc vacant représente un intérêt économique fort pour le marché de la réhabilitation (entreprises du bâtiment), celui de la location, ainsi que les taxes foncières générées.
- C'est donc pour les élus, un enjeu majeur, de reconquête des habitants.
- Une mauvaise connaissance du parc de logements vacants caractérisé par des estimations très disparates et probablement surévaluées de la vacance (Avignon : 11.3% de logements vacants), et qui ne renseigne pas sur l'importance du parc vacant potentiellement et immédiatement exploitable ;
- Un abandon de gestion par le propriétaire ; âge du propriétaire, difficultés répétées avec le locataire ;
- Un manque d'information des propriétaires sur les aides financières et/ou fiscales, sur leurs droits et obligations et sur les dispositifs de sécurisation ;
- Un manque de moyens financiers nécessaires à une réhabilitation ;
- Des procédures de divorce souvent interminables, héritages douloureux où l'indivision familiale génère des conflits insolubles ;
- Un désengagement ou une prise en compte insuffisante par la collectivité locale ;
- Des difficultés d'accès (circulation, stationnement).

3. De la même manière la lutte contre l'Habitat indigne pouvait être également un enjeu pour le Vaucluse.

○ **Un enjeu économique**

- Le Vaucluse est touristique et l'image du département peut être impactée en raison :
 - De la dégradation et de la dévalorisation des îlots ;
 - Des logements vides en raison de leur état de dégradation ;
- La réhabilitation de l'existant :
 - Limite la consommation du foncier (en France l'équivalent d'un département de terre agricole est consommé tous les 10 ans) en remettant sur le marché des logements pour répondre à la pénurie ;
 - Contribue à lutter contre la précarité énergétique car en rapprochant les lieux d'habitation des services publics la gestion urbaine des services communaux est facilitée (organisation du ramassage scolaire, des repas aux personnes âgées...) ;
 - Permet à la commune de satisfaire à son quota de logements sociaux par la possibilité de conventionnement social et très social.
- La diminution de la valeur locative fiscale engendre par ricochet la baisse des recettes fiscales perçues par les collectivités locales ;

○ **Un enjeu social**

- Les populations mal logées sont victimes de problèmes :
 - de santé
 - physique tels que des problèmes de saturnisme, d'asthme...
 - mentale tels que des dépresses, des dépressions, le développement psychomoteur des enfants, sur leur scolarité, sur la sociabilité des enfants et des adultes ...
- de sécurité publique (squats, délinquance, trafics...);

- La revalorisation des centres anciens dynamise le lien social, rétablit la vie de village, la convivialité, incite les jeunes à s'y installer engendrant une mixité générationnelle ;
- La réhabilitation sécurise le bâti en visant à éradiquer les immeubles dangereux en état de péril.
- **Un enjeu politique**
 - Mise en jeu de la responsabilité des élus locaux pouvant aller jusqu'à la responsabilité pénale du maire ;
 - Mise en jeu des fonds publics quand les détériorations « mineures » ne sont pas prises en charges et que la dégradation des bâtis glisse inexorablement jusqu'à l'insalubrité et/ou le péril.
- Complexité des textes, des intervenants et des procédures ;
- Manque de culture partenariale entravant les interactions possibles entre les services compétents ;
- Méconnaissance par les élus de leurs droits et obligations en matière de logements privés situés sur leurs territoires ;
- Manque de lien entre l'administration judiciaire et la police municipale ;
- Manque d'implication de certains décideurs ;
- Freinage à la mise en place des procédures à la vue de leurs conséquences (difficultés des procédures – exécution d'office des travaux...) ;
- Manque de moyens techniques, humains et financiers des petites communes ;
- Repérages difficiles en raison de la protection de la propriété privée en droit français ;
- Difficulté de rentrer dans les logements pour établir des signalements ;
- Lenteur des procédures (tribunal, CODERS...) ;
- Manque de contrôle et d'information sur le respect de l'arrêté.

4. Enfin, l'accession sociale à la propriété : autre enjeu.

Le développement de l'accession sociale à la propriété, en direction donc de ménages à revenus modestes est un vecteur d'insertion. Il s'agit d'un outil au service de la mixité sociale. C'est également un moyen de fluidifier le parc social.

- Le coût élevé et la non maîtrise du foncier ;
- Une inadéquation entre ressources et charges de remboursement ;
- Des aides insuffisantes ;
- Des candidats à l'accession pas toujours bien informés ;
- Un manque de volontarisme de la part des Collectivités locales ;
- Une réglementation rigide ;
- Une offre intermédiaire pauvre.

A partir de ces constats et des réflexions menées, un certain nombre de propositions ont été faites que je vous présente et sur lesquelles le débat peut s'ouvrir, sur la base de six orientations :

- **Développer l'offre ;**
- **Améliorer la connaissance des problématiques ;**
- **Informers à tous les niveaux ;**
- **Renforcer la réglementation ;**
- **Revisiter les aides financières et sociales pour une meilleure efficacité.**

Jeunes

- **Par la création d'une offre nouvelle adaptée**

Dans les nouveaux programmes sociaux de construction, prévoir un % de réservation au travers des documents réglementaires d'urbanisme ;

- **Par la mobilisation de l'offre existante ;**

- organiser l'accès temporaire à des logements meublés du parc social, soit pendant une année, titulaire de contrat en alternance. Aujourd'hui les bailleurs sociaux peuvent légalement développée cette possibilité avec l'aide du tissu associatif sur l'ensemble du territoire ;
- Développer l'accès au parc social par le biais de partenariat bailleurs-associations afin de faciliter la réussite de l'apprentissage de « statut de locataire » ;
- Développer le partenariat avec le parc privé et les acteurs associatifs dans le cadre de l'intermédiation locative ;
- Développer les missions « d'intermédiation locative jeunes » par la mobilisation des financements nécessaires et suffisants pour assurer les différentes fonctions (captation, gestion locative, accompagnement..).

Logement vacant

- **Produire du logement à loyer maîtrisé** par la mise en place d'une politique volontariste;
- **Relancer le bail à réhabilitation** qui reste un outil assez fréquemment utilisé par les organismes et associations d'insertion ;
- **La réquisition et la résidence temporaire: possibles en droit.** Afin de permettre l'occupation de locaux momentanément inoccupés et d'éviter les squats.
- **Elargissement de la TLV** à de nouvelles agglomérations ;
- **Faire payer la part communale de la taxe d'habitation aux propriétaires de ces logements vides depuis plus de cinq ans ;**

Logement indigne

- **Renforcer le contingent des logements communaux et préfectoraux** pour mieux répondre aux besoins de relogement dans le cadre des procédures ;

Accession

- **Créer et développer l'offre foncière** en s'appuyant sur l'Etablissement public foncier régional ;
- **Impliquer la promotion privée** à la production de logements à caractère social en imposant un quota réglementaire;
- **Promouvoir le lotissement communal ;**
- **Faciliter la démarche des lotisseurs et promoteurs** en raccourcissant les délais d'autorisation des permis et/ou mettre à disposition des terrains communaux avec bail à construire ou vente sous expertise des Domaines ou vente à l'euro symbolique à un opérateur qui s'engage sur un prix de revente clés en main très inférieur au prix du marché ;
- **En facilitant la primo accession des jeunes ménages :** Ouvrir les dispositifs existants aux jeunes ;

Améliorer la connaissance...

Logement vacant

- **Mettre en œuvre une étude de terrain pour une meilleure connaissance de la vacance**, afin d'identifier les logements vacants depuis longtemps, et qui sont en état d'être habités ou ne nécessitent que des travaux très limités ;

Logement indigne

- **Mettre en place un suivi des logements indignes** (fichier) ; renforcer les contrôles afin d'éviter une relocation et avoir la possibilité de demander un « permis de louer » : état sanitaire du logement qui pourrait être réalisé par l'officier de police judiciaire ;

Informer à tous les niveaux...

Logement vacant

- **Aider les petits propriétaires bailleurs privés à la gestion de leurs(s) logement(s) ;**

Logement indigne

- **Renforcer la formation et l'accompagnement des élus** dans leurs pouvoirs de police et leurs responsabilités et instituer le repérage des situations d'indignité sur leur territoire ;
- **Informers les propriétaires sur leurs obligations** et les accompagner dans les démarches administratives et le suivi des travaux ; en cas de carence du bailleur renforcer les mesures coercitives ;

Accession

- **Prévenir des difficultés et des risques de surendettement** en renforçant l'information préalable ;

Renforcer la réglementation...

Logement vacant

- **Rendre la Garantie des Risques Locatifs obligatoire ;**
- **Rendre le tiers payant obligatoire ;**

Jeunes

- **Par la sécurisation des parcours résidentiels des jeunes ;**
 - Aide à la première installation et au premier équipement ;
 - Prise en compte du premier mois de loyer (pour compenser la suppression du mois de carence ou après la perception des aides au logement due à un changement de résidence) qui n'appartient pas à une résidence sociale ou un logement foyer ouvrant droit à l'APL ;
 - Prise en compte d'une partie du taux d'effort aide au logement déduite à partir du moment où leur quote part dépasse les 25 % ;
 - En optimisant les dispositifs existants (FAJ, Action Logement ;..) ;
 - **Rechercher la mutualisation des aides** en impliquant la Collectivité locale en partenariat et en complémentarité avec l'Anah et d'autres financeurs potentiels;
- **Aider les petits propriétaires bailleurs privés à la gestion de leurs(s) logement(s) ;**
- **Soutenir et encourager les propriétaires** en atténuant le sentiment d'insécurité, améliorer les relations entre le bailleur et les locataires ainsi que l'entretien et la maintenance du parc de logements, l'amélioration et l'adaptation du parc de logements et de la « vie en collectivité » ;
- **Rechercher le concours des propriétaires bailleurs privés et des collectivités locales au financement du FDUSL ;**
 - En augmentant le niveau des aides personnelles au logement pour toutes les situations de jeunesse ;
 - En Supprimant tout seuil au dessous duquel l'aide au logement n'est pas versé ;
 - En améliorant les modalités de calcul des aides au logement, notamment pour les jeunes n'ayant pas bénéficié de ressources (n-1) ;
 - En maintenant et revalorisant l'ALT ;
 - En Encadrant l'augmentation des loyers ;
 - En Facilitant l'accession au logement des jeunes en situation de contrats et de formation en alternance ;
 - En créant une aide spécifique permettant de faire face aux contraintes de la présence fractionnée dans le logement.
- **Créer un service unifié d'aide au logement ;**
- **Encourager fiscalement les propriétaires de logements vacants** à les remettre sur le marché

Accession

- **Accompagner le dispositif d'aide de l'Etat** à l'accession sociale par les collectivités locales par la mutualisation des aides (subvention, Prêt à taux zéro) à la constitution de l'apport personnel.