



Note de synthèse projet de loi ELAN

28 Juin 2018

Le 12 juin dernier le projet de loi en première lecture par l'assemblée nationale a été adopté.

Resté conforme au projet initial du gouvernement, le texte a évolué sur certains points : redonner des prérogatives aux maires sur le sujet de l'attribution des logements sociaux ; compléter les dispositifs de lutte contre les marchands de sommeil et les logements insalubres ; statut et gouvernance des sociétés de coordination, etc...

Concernant la réforme du secteur Hlm, le texte a peu évolué même si le gouvernement a consenti à ce que certaines garanties soient apportées pour prendre davantage en compte la composante territoriale.

Cette préoccupation est partagée par de nombreux acteurs : l'ADCF, France urbaine, l'USH et la fédération des EPL qui ont appelé les pouvoirs publics à « *ancrer la politique de l'habitat dans nos territoires* », à créer des « *conventions territoriales de coopérations* » et à remettre au goût du jour les Comités Régionaux de l'Habitat et de l'Hébergement en prévoyant un comité régional des financeurs. Les 4 organisations plaident en tout cas pour remettre au centre du jeu la collectivité territoriale, seul échelon susceptible de mener des politiques du logement adaptées à la réalité des territoires.

Position de la fédération des OPH :

La fédération des OPH a refusé de signer le protocole parce qu'elle estime qu'il minimise l'impact de l'application de la RLS. Elle a lancé une enquête auprès de ses adhérents, présentée lors de son Assemblée Générale, qui précise que les deux tiers des OPH vont réduire leurs investissements dès 2018 : 61% des OPH vont diminuer leur budget d'entretien courant de 6% en moyenne et la moitié leur investissement d'un tiers.

La fédération des OPH dénonce l'obligation de regroupement « sans concertation avec les collectivités locales ». Elle revendique des regroupements plus « horizontaux » que ce que la loi permet aujourd'hui et une adaptation des seuils aux spécificités territoriales. Elle propose d'abaisser le seuil à 10 000 plutôt que 15 000 aujourd'hui dans le projet de loi. Elle refuse la vente de logements sociaux en zones très tendues.

Vente Hlm : le gouvernement est resté ferme sur les sujets de la vente en bloc à des personnes morales de droit privé et sur la question des possibilités de vendre des logements Hlm dans les communes qui n'atteignent pas leur quota SRU (les logements vendus comptent pour 10 ans dans le calcul du quota). L'USH a indiqué que l'objectif de 40 000 logements sociaux vendus n'était pas réaliste et, sur la vente en bloc, affirme « *son opposition à tout dispositif qui encouragerait la vente d'immeubles locatifs sociaux, construits et améliorés grâce à l'effort de la nation, à des acteurs privés, sans rapports avec les organismes Hlm et leurs missions sociales* ».

Accessibilité des logements

Malgré une mobilisation contre le passage à 10% de logements accessibles et 100% de logements dits « évolutifs », le texte est resté tel que voulu par le gouvernement qui a expliqué que cela permet de proposer des logements adaptés à chacun et cela allège les contraintes normatives.

Le défenseur des droits a proposé de supprimer cette mesure en indiquant que « *les conditions de mise en accessibilité des immeubles d'habitation et des logements, prévues à l'article 18 par le projet de loi Elan, sont de nature à porter atteinte aux droits des personnes handicapées énoncés dans les engagements internationaux souscrits par la France* ».

Les opérations de revitalisation du Territoire (ORT)

Le texte a été précisé sur ce point. Mais les sénateurs ont adopté le 14 juin la proposition de loi Pointereau-Bourquin qui vise à instaurer un « Pacte national pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs ». S'agissant de la réglementation des implantations commerciales, les sénateurs souhaitent revenir à la culture de la « centralité » qu'ils opposent à la culture de la périphérie.

Loi SRU

Cet article fait passer de 5 à 10 ans la période de comptabilisation des logements sociaux vendus dans le quota SRU (durée qui correspond à la moyenne de la durée de résidence d'un acheteur selon le gouvernement).

L'USH a réaffirmé son « *opposition à la remise en cause ou à tout amoindrissement de la loi SRU.* »

Attributions des logements

Le gouvernement permet de maintenir à la demande du maire la commission QPV. Jacques Mézard a envoyé le 14 mai 2018 une instruction sur l'application de la loi Egalité et Citoyenneté sur les règles d'attributions des logements sociaux situés en QPV dans laquelle il insiste sur les objectifs de mixité sociale et rappelle la règle de consacrer au moins 25% des attributions pour les demandeurs les plus pauvres hors QPV.

Marchands de sommeil et logement insalubre

Ce sujet fait consensus et le texte du gouvernement renforce les dispositifs existants.

Amendement de la Fédération des ESH

Cet amendement proposant un dispositif de portage et de valorisation foncière (SFPV) a été retiré.

Privatisation de la nue-propriété

L'expérimentation prévue par la loi ALUR permettant de céder la nue-propriété de logements sociaux existants a été pérennisée.

Carnet numérique

Cette proposition a été rejetée par l'AN.

AGENDA

Le texte doit être examiné en commission au sénat à partir du 3 juillet. La séance en lecture est prévue du 17 au 20 juillet.

RECOMMANDATIONS DE L'USH AUX SENATEURS (70 propositions d'amendements)

Parmi les principales propositions de l'USH :

- Loi SRU : l'USH rappelle son attachement à la loi SRU et la nécessité de ne pas toucher à sa structure,
- Seuil de regroupement des organismes : l'USH est dans l'attente de ce que peut proposer l'exécutif (Jacques Mézard et Julien Denormandie ayant laissé entendre que ce seuil pouvait être assoupli),
- SAC (société anonyme de coordination) : exclure des SAC les SEM non agréées, supprimer la représentation des communes dans les instances de ces SAC (trop grand nombre d'intervenants ; implication des élus dans les régions, départements et intercommunalités). Préciser les conditions dans lesquelles une SAC se doit d'assurer la soutenabilité financière du groupe et de chacun des organismes qui le constituent. Cela ne doit pas exclure la faculté pour l'un des membres qui serait en difficulté financière de solliciter l'aide de la CGLLS. L'USH juge incohérente l'autorisation de la participation d'une SEM non agréée dans une SAC (à hauteur maximale de 50% du capital) : cette participation exclut la SAC des avantages liés au SIEG.
- Supprimer les obligations de filialisation de nouvelles compétences accordées aux organismes Hlm qui pourraient entraver leur capacité d'innovation et les empêcher « d'être réactifs et économes ».
- Rétablir le délai de six ans (et non pas 3) pour l'obligation faite aux bailleurs de réexaminer la situation des locataires.
- Revenir sur la possibilité de vendre en nue-propriété des logements.
- Supprimer un amendement adopté à l'assemblée nationale qui permet l'acquisition en Vefa par un organisme Hlm de la totalité d'un programme de logements sociaux.
- Diversification de l'habitat dans les quartiers concernés par l'ANRU : l'USH recommande d'autoriser les changements de statuts résidentiels ou d'usages. Cela ne concernerait que les quartiers comprenant plus de 50% des logements locatifs sociaux. Elle préconise de réintroduire la souplesse instaurée par la loi EC pour adapter le taux des attributions annuelles réservées aux demandeurs du 1^{er} quartile ou aux ménages relogés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (en dehors des QPV).
- Améliorer la sécurité dans le parc Hlm : inscrire dans la loi le principe d'une contraventionnalisation qui serait définie par décret ; donner compétence aux polices municipales pour constater la contravention. Résiliation de droit du contrat de location en cas de condamnation pénale de l'un des occupants pour trafic de stupéfiants. Faciliter l'établissement de la flagrance à l'occupation illicite par la création d'un délai spécifique de constatation.
