

Conférence de consensus sur le logement

11 janvier 2018

Séance thématique 3

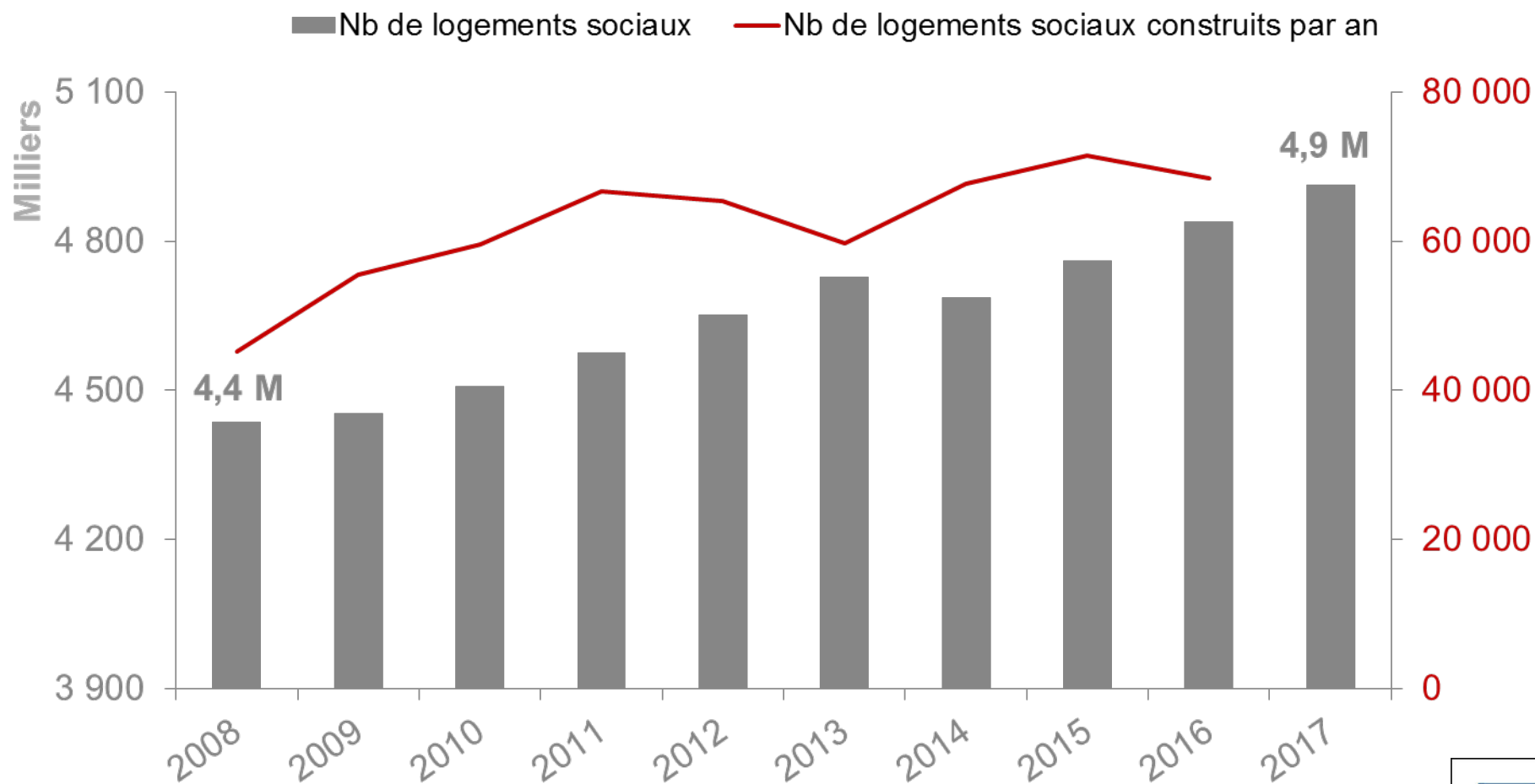
Les enjeux et évolutions
du secteur social

DHUP – Séance thématique 3



Quelques chiffres clés sur le logement social

Le parc de logements sociaux a progressé de près de 11% depuis 2008

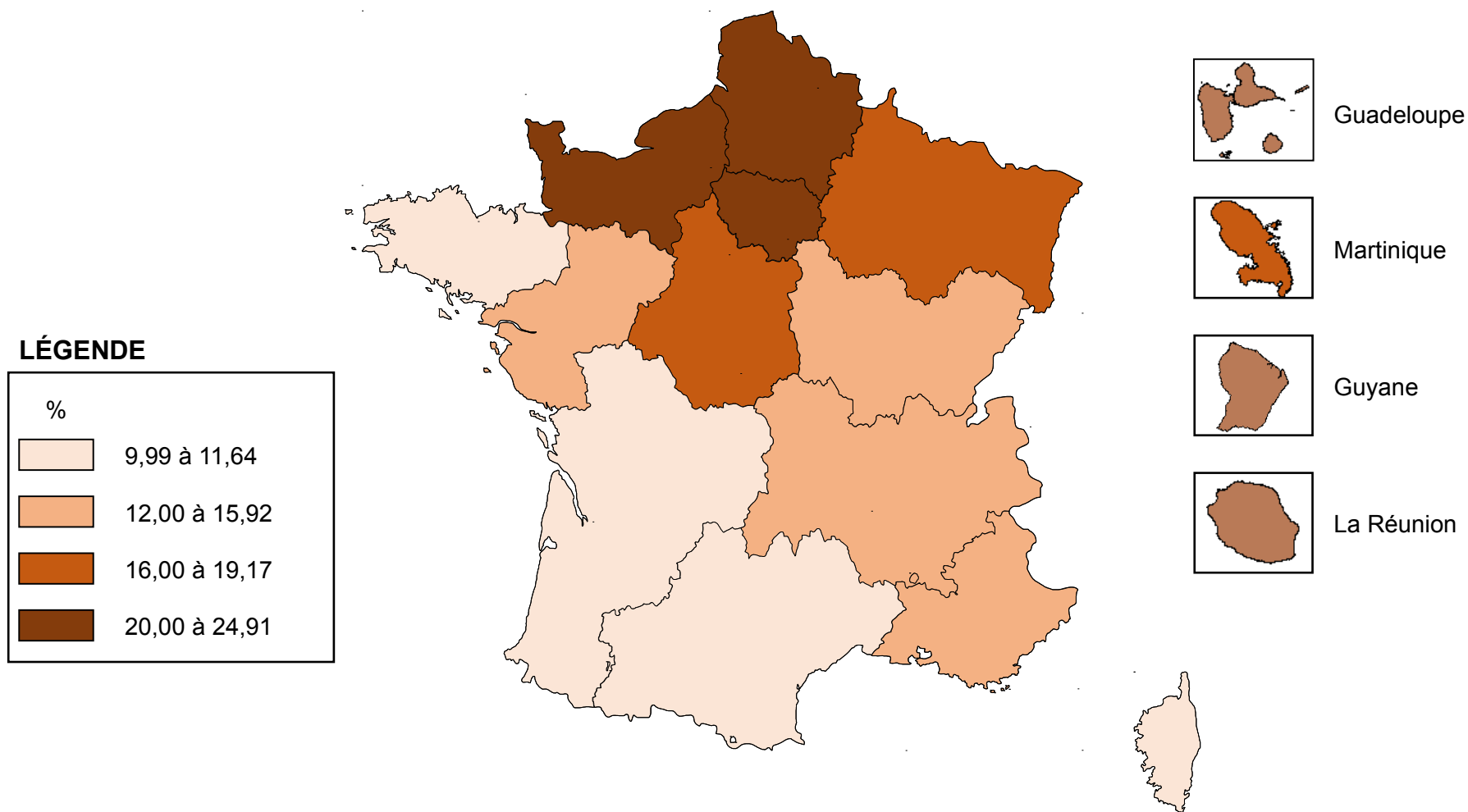


EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LA PRODUCTION ANNUELLE DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2008 ET 2017

Source : SoeS, RPLS



Les taux les plus importants de logements sociaux sont constatés dans le Nord et l'Est de la France ainsi que les DOM



**TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 1ER JANVIER 2017
PARMI LES RÉSIDENCES PRINCIPALES**

Source : SoeS, RPLS

L'avant projet de Loi Logement



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

En août 2017 nous avons organisé une concertation numérique sur la situation du logement en France

Thématiques de la concertation	Principaux sujets remontés	
1. Créer une politique de l'offre dans les zones tendues	<ul style="list-style-type: none"> Lutte contre la vacance Accélération de la libération du foncier Simplification des normes et procédures 	<ul style="list-style-type: none"> SRU Diminution de l'insécurité en matière de contentieux PINEL Accession sociale
2. Favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes	<ul style="list-style-type: none"> Développement de l'emploi et incitation à la relocalisation Rééquilibrage des territoires par le développement d'une offre de transport 	<ul style="list-style-type: none"> Développement simultané du logement et des commerces Augmentation des crédits de l'ANAH Augmentation du plafond d'accès au logement social
3. Promouvoir la transition énergétique et numérique pour les territoires en ciblant tout particulièrement les ménages modestes	<ul style="list-style-type: none"> Aides à la rénovation thermique Modalité d'attribution des aides Communication sur les aides 	<ul style="list-style-type: none"> Auto-construction et auto-réhabilitation
4. Optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité	<ul style="list-style-type: none"> Droit des ménages dépassant les plafonds Définition de la sous-occupation Lutte contre la sous-occupation 	<ul style="list-style-type: none"> Mobilité au sein du parc social et bourses d'échange
5. Accompagner l'accès au logement des jeunes	<ul style="list-style-type: none"> Cautionnement des jeunes (type Visale) Développement des logements dédiés au public jeune (résidences étudiantes, foyers, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement du public jeune Incitation et facilitation à la colocation « Bail accompagné » Compte mobilité pour les jeunes
6. Développer l'insertion par l'offre de logement pour les personnes sans domicile, en mettant en œuvre la stratégie du logement d'abord	<ul style="list-style-type: none"> Inscription dans une logique « logement d'abord » 	<ul style="list-style-type: none"> Développement d'une offre spécifique de logements très sociaux, maisons relais,...
7. Autre	<ul style="list-style-type: none"> Digitalisation 	<ul style="list-style-type: none"> Logements intermédiaires

Plus de 2.500 propositions ont été reçues et analysées : elles ont alimenté l'élaboration de l'avant projet de loi



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

L'avant-projet de Loi répond à des objectifs ambitieux

- Accélérer l'acte de bâtir en simplifiant les normes de construction et les procédures administratives
- Soutenir et encourager la production de logements
- Protéger les plus fragiles en améliorant le parcours résidentiel et en élaborant une nouvelle politique d'aides publiques mieux ciblée et plus efficace
- Mettre les transitions énergétiques et numériques au service de l'habitant et de nouvelles solidarités entre les territoires et les générations
- Libérer les innovations dans le domaine du logement et la créativité des constructeurs
- Contractualiser avec les collectivités au service du développement d'une offre de logements adaptée aux territoires



L'avant-projet de Loi s'organise autour de 3 titres et 16 chapitres

TITRE 1

CONSTRUIRE PLUS,
MIEUX ET MOINS CHER

- Chapitre 1 - Favoriser la libération du foncier
- Chapitre 2 – Dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible
- Chapitre 3 – Favoriser la transformation de bureaux en logements
- Chapitre 4 – Simplifier les procédures d'urbanisme
- Chapitre 5 – Simplifier l'acte de construire
- Chapitre 6 – Améliorer le traitement du contentieux de l'urbanisme
- **Chapitre 7 – Evolution du secteur du logement social**

TITRE 2

RÉPONDRE AUX BESOINS DE
CHACUN ET FAVORISER LA
MIXITÉ SOCIALE

- **Chapitre 1 – Favoriser la mobilité dans le parc social et privé**
- **Chapitre 2 – Favoriser la mixité sociale**
- Chapitre 3 – Améliorer les relations locataires bailleurs

TITRE 3

AMÉLIORER LE CADRE DE
VIE

- Chapitre 1 – Revitalisation des centres villes
- Chapitre 2 – Rénovation énergétique
- Chapitre 3 – Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil
- Chapitre 4 – Améliorer le droit des copropriétés
- Chapitre 5 – Digitalisation du secteur du logement
- Chapitre 6 – Simplifier le déploiement des réseaux de communication électronique à très haute capacité



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Chapitres dont certaines mesures concernent la thématique débattue

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour 3 sujets récurrents

SUJETS RÉCURRENTS

1. Réorganisation du secteur & ventes de logements sociaux
2. Loi SRU
3. Attribution des logements & politique des loyers

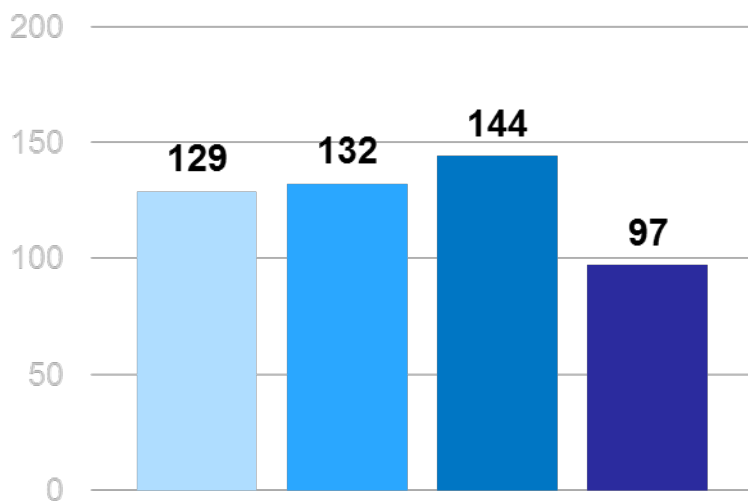
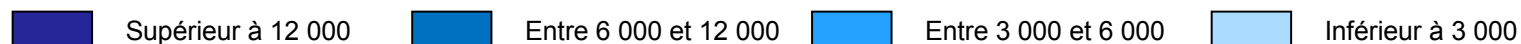
SUJETS PONCTUELS

4. Production de logements sociaux et accroissement de l'offre disponible

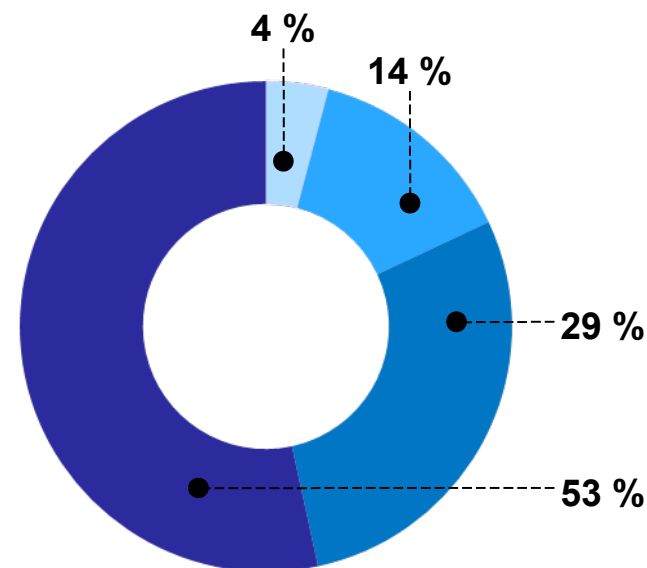
1. Réorganisation du secteur & Ventes de logements sociaux

Les organismes de plus de 12 000 logements gèrent plus de la moitié du parc social français

NOMBRE DE LOGEMENTS



DISTRIBUTION DES ORGANISMES EN FONCTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS EN 2015



PART DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR FAMILLE D'ORGANISMES EN 2015

Source : Les organismes de logement social : chiffres clés 2015

Principales mesures de l'avant-projet de Loi relatives à la restructuration du secteur et aux ventes de logements sociaux

HABILITATION POUR LA RESTRUCTURATION DU SECTEUR HLM

(Titre 1^{er}, Chapitre 7, Art 25)

- Réorganiser le tissu des organismes de logement social à l'échéance de 3 ans
- Mieux mobiliser la valeur patrimoniale des bailleurs sociaux en donnant davantage de liberté à la politique patrimoniale des bailleurs sociaux
- Simplifier le cadre juridique en proposant des mesures de simplification des règles régissant les bailleurs sociaux et la commande publique, sous réserve de leur compatibilité avec la réglementation européenne
- Réformer la politique des loyers en complément de la nouvelle politique des loyers introduite par la Loi Egalité Citoyenneté : étudier une réforme de la fixation des loyers pour que ces derniers soient davantage liés aux capacités financières des ménages et non aux financements d'origine, tout en créant des mécanismes pour favoriser la mixité sociale.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

2. Loi SRU



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Quelques chiffres clés relatifs à la loi SRU*



COMMUNES ASSUJETTIES À LA LOI SRU

- En 2017, **1222 communes assujetties à la loi SRU**
- Sur la période 2014-2016, **269 communes sont proposées à la carence** par les préfets (taux de carencement** de 41%)
- **274 communes exemptées** au titre de la Loi Egalité et Citoyenneté



IMPACTS DE SRU SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- **Le stock de logements sociaux a progressé de 12,7% entre 1999 et 2011** dans les communes contrevenant initialement au taux légal de logements sociaux (contre 7,5% au total sur l'ensemble des communes)
- **Près de 190 000 logements sociaux réalisés sur la période 2014-2016**, soit 106% des objectifs
- **Progression de 34%** par rapport à la période 2011-2013

*Source : Ministère de la Cohésion des territoires, Bilan triennal SRU 2014-2016






**Taux de carencement : nombre de communes proposées à la carence sur le nombre de communes « carençables » (649 sur la période 2014-2016)

3. Attribution des logements & politique des loyers

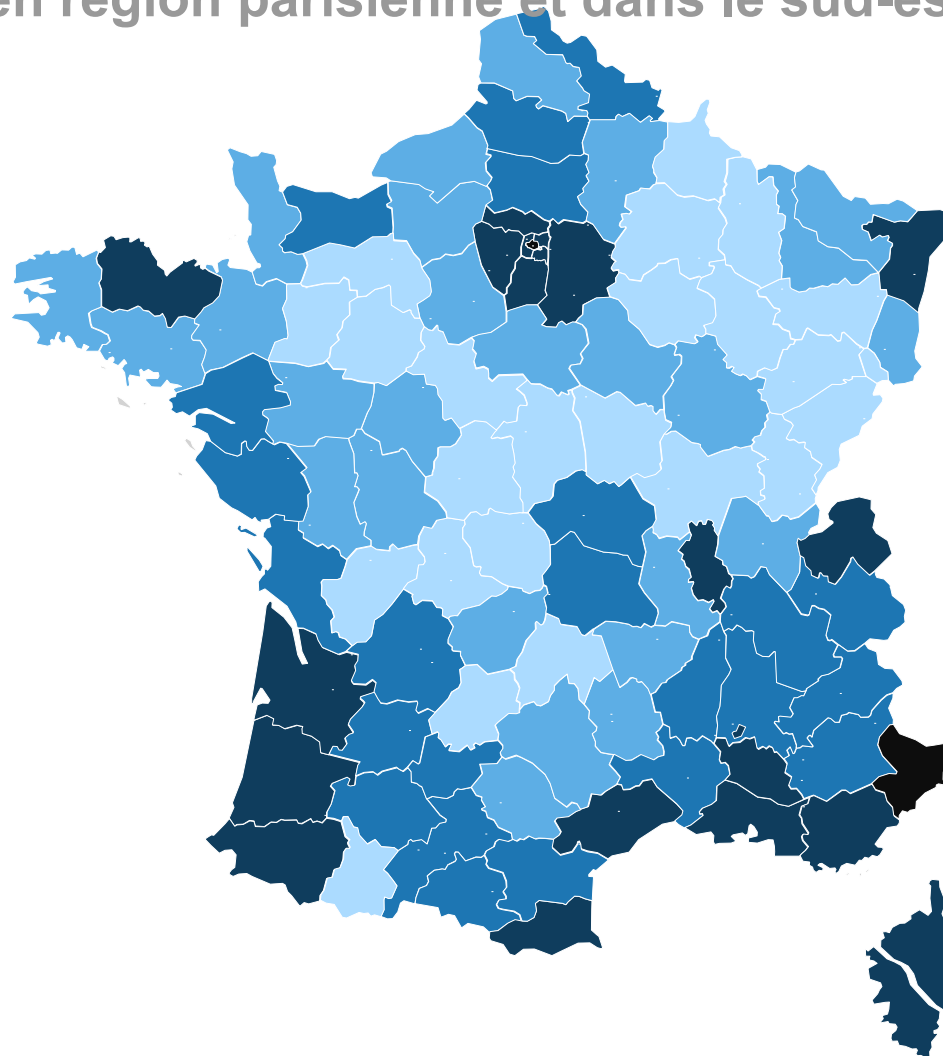
Les principales zones de tension en matière de logement social sont situées en région parisienne et dans le sud-est

LÉGENDE

Indicateur de tension (*)

	0 à 1,8
	1,8 à 2,7
	2,7 à 4,3
	4,3 à 10
	Supérieur à 10

(*) **Indicateur de tension** : ratio du nombre de demandeurs de logements sociaux (hors demandes de mutations internes) en fin d'année n rapporté au nombre de relogements de demandeurs au cours de l'année n (hors mutation interne)



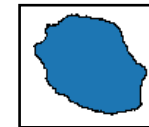
Guadeloupe



Martinique



Guyane



La Réunion

NIVEAU DE TENSION DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX PAR DÉPARTEMENT EN 2017

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Quelques chiffres clés sur le Droit au Logement Opposable (DALO)



LE DALO EN FRANCE

- **96 614 recours en reconnaissance DALO** ont été déposés en 2016
- **25 200 ménages ont été reconnus DALO** en 2016 (soit 2,9% du total des demandeurs de logement social)
- **20 170 ménages DALO ont été relogés** en 2016 (soit 4% du total des attributions de logements sociaux)
- Les ménages DALO relogés représentent **3,6 % des attributions** de logements sociaux situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)
- **87% des recours sont concentrés sur 18 départements** (dont 60% dans les départements d'Ile de France et 14% dans les Bouches du Rhône, le Var et les Alpes Maritimes)
- **55 000 ménages reconnus DALO de 2008 à 2016 restaient à reloger** au 31/12/2016, dont 94% sur deux régions: 80% en Ile de France (dont 40% à Paris), et 14% en Provence Alpes Côte d'Azur
- Au niveau national, **78% % des ménages DALO relogés** le sont dans des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)



FOCUS : LE DALO EN ILE-DE-FRANCE

- Les ménages reconnus DALO représentent **4,6% du total des demandeurs** de logement social en IDF
- Les ménages reconnus DALO représentent **16.3% des attributions** de logements sociaux en IDF
- Les ménages DALO relogés représentent **18,9 % des attributions de logements sociaux** situés en QPV
- En IDF, **61,1 %** des ménages DALO relogés le sont dans des logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Point d'avancement de la mise en œuvre de la réforme des attributions de logements sociaux au 30/06/2017

- **43%** des EPCI ont institué la conférence intercommunale du logement (CIL)
- **6,1%** des EPCI ont adopté leurs orientations en matière d'attribution de logements sociaux
- **52,1%** des EPCI ont engagé l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social
- **6,8%** des EPCI ont adopté leur plan partenarial



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Principales mesures de l'avant-projet de Loi relatives à l'attribution de logements sociaux et à la politique des loyers

EVOLUTION DES MISSIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

OBLIGATION DE GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Détail des mesures relatives à l'attribution de logements sociaux et à la politique des loyers

EVOLUTION DES MISSIONS DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

(Titre 2, Chapitre 1^{er}, Art 30)

- Evolution des missions de la commission d'attribution de logements de chaque bailleur social : instituer un examen périodique, tous les 6 ans, pour proposer un logement adapté aux souhaits de l'occupant et ses capacités dans les cas suivants :
 - Sous-occupation
 - Sur-occupation
 - Besoin d'un logement adapté au handicap ou évolution du besoin qui avait conduit à l'attribution d'un logement adapté
 - Dépassement des plafonds de ressources applicables au logement occupé, sans que ce dépassement n'entraîne la perte du droit au maintien dans les lieux

COTATION DE LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

(Titre 2, Chapitre 1^{er}, Art 31)

- Généraliser le système de cotation de la demande pour une plus grande transparence des attributions : il s'agit d'une Obligation de mettre en place une cotation pour tous les EPCI tenus de se doter d'un Plan Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV ; sont également concernés Paris, Etablissement Public Territorial de la métropole du Grand Paris et métropole de Lyon.

OBLIGATION DE GESTION EN FLUX DES CONTINGENTS DE LOGEMENTS SOCIAUX

(Titre 2, Chapitre 2, Art 34)

- Introduire une gestion en flux des contingents de logements sociaux pour éviter un cloisonnement des attributions par réservataire et permettre une plus grande fluidité des attributions

Annexes



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 4 sujets (1/2)

Principaux sujets des contributions

Réorganisation du secteur & Ventes de logements sociaux

Exemples de propositions

- Libérer la gestion du logement social dans un parc social décloisonné
- Sécuriser la vente des HLMs à leurs locataires, afin d'éviter la dégradation future de ces ensembles transformés en copropriétés
- Développer l'activité des bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention pluriannuelle avec l'Etat, les Collectivités concernées, Action Logement et la Cdc. Cette convention traite notamment du financement de l'exploitation du parc et de la construction neuve
- Donner un cadre qualitatif à l'achat de logements sociaux en VEFA
- Maintenir les règles actuelles de passation de la commande publique
- Proposer un nouvel outil auquel les OPH seraient tenus d'adhérer en deçà d'un seuil de logements et équivalent logements à déterminer (entre 10 et 15000 pour chaque organisme). Cet Outil répondra aux enjeux suivants: proposer à des organismes de nature juridique différente (personnes morales de droit public, SA, Associations) un mode de coopération suffisamment intégré pour l'apparenter à un "groupe", notamment d'un point de vue financier; partir d'un projet de territoire qui associe des organismes dont les périmètres d'action présentent une continuité territoriale, positionner au niveau de la communauté un ensemble d'activités suffisamment significatif pour donner à cette dernière une véritable fonction d'ensemblier.
- Faire évoluer les compétences des organismes d'HLM dans les domaines suivant: restructuration urbaine, études d'ingénierie urbaine, restructuration urbaine, développement social urbain, insertion professionnelle, équipements d'intérêt général/commercial/professionnel, prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires, service à la personne, personnes âgées/handicap
- Généraliser le plafonnement des prix de vente des opérations de logements sociaux par les collectivités locales dans leur règlement d'intervention
- Transformer les places d'hébergement à terme en logement locatif social
- Privilégier pour les bailleurs sociaux la VEFA inversée
- Le produit de la vente des HLM doit être investi par les bailleurs HLM pour accélérer la construction de logements sociaux, avec une double exigence qualitative que la loi devrait préciser: cibler les territoires où la demande est forte, si besoin en incitant à une plus forte mutualisation des produits de la vente entre bailleurs; s'assurer que les nouveaux logements seront à un niveau de loyer équivalent à ceux dont la vente a permis la production

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 4 sujets (1/2)

Principaux sujets des contributions

Réorganisation du secteur & Ventes de logements sociaux

Exemples de propositions

- Intégrer la spécificité des Coop'HLM dans la réorganisation du tissu des organismes de logement social: en fixant un seuil minimum de patrimoine de gestion en rapport avec le territoire et en exonérer les organismes bailleurs sociaux dès lors qu'ils sont membres d'un groupe ou d'un groupement, en prévoyant un dispositif spécifique pour les organismes d'HLM qui ne disposent pas de patrimoine locatif et qui exercent une activité d'accession sociale à la propriété, en tenant compte de la spécificité des organismes ayant une activité mixte locatif/accessible notamment lorsque la production locative est accessoire à la production accession
- Accompagner la restructuration du tissu des organismes de logement social en intégrant dans la notion de "groupe d'organismes" des formes de coopération intégrée ne répondant pas nécessairement à la définition du code de commerce et adapter leur taille à chaque territoire pour maintenir la proximité avec les élus et les habitants
- Diversifier les ressources accessibles par les Coop'HLM pour soutenir leurs investissements: en facilitant l'accès des Coop-HLM aux certificats coopératifs d'investissement, en permettant la création de "FCPE Logement Social«
- Donner la capacité aux coopératives d'HLM de renforcer l'accompagnement des candidats à l'accession sociale (dans le neuf comme dans la vente du patrimoine) vers des financements adaptés
- Adapter et simplifier l'objet social des Coop'HLM
- Dans les immeubles intergénérationnels conventionnés, Habitat et Humanisme propose de permettre à tout opérateur (office hlm...) de prester des services non individualisables ou à minima de confirmer que tout opérateur privé (organismes agréés MOI pour montage PLA/PLUS, tout opérateur pour montage en ANAH) peut associer à des logements conventionnés des services non-individualisables selon les modalités de l'article Article L631-n13 à 16 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement. Le poids des services sur la quittance peut être règlementé ou validé par les DDT ou délégués des aides à la pierre pour conserver la vocation sociale et très sociale des immeubles

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 4 sujets (1/2)

Principaux sujets des contributions

Loi SRU

Exemples de propositions

- Maintenir des quotas SRU à l'échelle des territoires mais les supprimer à l'échelle des programmes
- Définir des critères réalistes pour la loi SRU en gardant son esprit
- Renforcer la loi SRU et rehausser le plafond de logements sociaux
- Modifier l'échéance de droit commun de 2025 à 2034 et recalculer en conséquence le rythme du rattrapage triennal
- Rendre obligatoire la mise en place d'une politique territoriale de maîtrise foncière et/ou immobilière dans les zones tendues et les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU
- Rendre obligatoire un pourcentage de logements locatifs sociaux notamment très sociaux dans la production neuve dans les zones tendues et les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU
- Desserrer le calendrier des 25% de logements sociaux d'ici 2025 pour l'étirer à 2030/2035
- Mutualiser l'objectif des 25% de logement social
- Pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, une proportion de 30% de logements sociaux
- Dans le cadre de l'assouplissement potentiel de la loi SRU (notamment par la transformation de bureaux logements) proposer en contrepartie des dispositions plus contraignantes et plus incitatives pour les élus locaux pour favoriser la construction des logements les plus sociaux
- Encourager les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à participer à l'effort de construction de logements locatifs très sociaux; en imposant une typologie de financement (PLAI) à atteindre dans l'objectif des 25% de logements sociaux, en prévoyant que les inventaires annuels des logements locatifs sociaux transmis aux préfets comptabilisent 1,5 logement lorsqu'un nouveau logement financé en prêt locatif aidé d'intégration est réalisé
- Supprimer les échappatoires financiers pour les communes carencées pour ne laisser subsister que des obligations de faire, soit, en règle générale, par les municipalités elles-mêmes, soit, en cas de carence avérée, par l'Etat en substitution
- Obliger les préfets à prendre un arrêté de carence pour toute commune concernée
- Définir des objectifs territorialisés de production de logements sociaux et très sociaux et ANAH social et très social dans les PDALHPD



Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 4 sujets (2/2)

Principaux sujets des contributions

Attributions de logements & Politique de loyers

Exemples de propositions

- Rendre le logement social accessible à tous quelque soit le niveau de revenu de la famille
- Retirer du Titre I, Chapitre 5, l'article 21
- Augmenter fortement la production de logements pour les personnes aux revenus modestes
- Faire que les bailleurs sociaux appliquent aux locataires un loyer+charges directement corrélé à leurs ressources, validées par une tierce partie
- Modifier l'article L4441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) afin que les personnes en mobilité en lien avec l'emploi puissent entrer dans les critères de priorisation d'attribution des logements sociaux

Les contributions récoltées en amont de cette conférence se concentrent autour de 4 sujets (2/2)

Principaux sujets des contributions

Production de logement sociaux & accroissement de l'offre disponible

Exemples de propositions

- Favoriser la construction de bâtiments réversibles
- Sécuriser les quartiers spontanés
- Créer des maisons de migrants dans la ville
- Créer un quartier d'accueil dans la ville
- Habiter les bâtiments tertiaires délaissés
- Investir les logements anciens
- ▶ Privilégier dans la fiscalité territoriale la localisation, la densité spatiale et la mixité sociale
- Augmenter fortement la production de logement pour les personnes aux revenus modestes
- Mettre en place une stratégie du logement d'abord consistant à favoriser la réalisation de logements très sociaux
- Augmenter fortement la production de logements pour les personnes aux revenus modestes
- Instaurer dans toute opération de construction et/ou d'aménagement, une majoration des droits à construire (conforme au PLU). En contrepartie, des droits supplémentaires à 0 euros de charge foncière seront rétrocédés à un opérateur de logement social (partagé par exemple à 50/50)
- Faire bénéficier de financement sociaux les logements meublés destinés à la colocation ainsi que les services para-hôteliers

Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

Actes et Cités

- Favoriser la construction de bâtiments réversibles
- Sécuriser les quartiers spontanés
- Créer des maisons de migrants dans la ville
- Créer un quartier d'accueil dans la ville
- Habiter les bâtiments tertiaires délaissés
- Investir les logements anciens

ATD quart monde/Habitat et urbanisme/ Secours catholique

- Rendre le logement social accessible à tous quelque soit le niveau de revenu de la famille
- Libérer la gestion du logement social dans un parc social décloisonné
- Regrouper les soutiens publics au logement social à l'échelle des territoires
- Développer l'activité des bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention pluriannuelle avec l'Etat, les Collectivités concernées, Action Logement et la CdC. Cette convention traite notamment du financement de l'exploitation du parc et de la construction neuve
- Faire que les bailleurs sociaux appliquent aux locataires un loyer+charges directement corrélé à leurs ressources, validées par une tierce partie

Décentralisation et Habitat

- Définir des critères réalistes pour la loi SRU en gardant son esprit

Lorient Agglomération

- Revoir les modalités d'application de l'article 55 de la loi SRU
- Rendre obligatoire la mise en place d'une politique territoriale de maîtrise foncière et/ou immobilière dans les zones tendues et les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU
- Rendre obligatoire un pourcentage de logements locatifs sociaux notamment très sociaux dans la production neuve dans les zones tendues et les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU



Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

CFDU

- Privilégier dans la fiscalité territoriale la localisation, la densité spatiale et la mixité sociale
- Augmenter fortement la production de logement pour les personnes aux revenus modestes

La CNL

- Renforcer la loi SRU et rehausser le plafond de logements sociaux

AMF

- Modifier l'échéance de droit commun de 2025 à 2034 et recalculer en conséquence le rythme du rattrapage triennal

Association Force Ouvrière des Consommateurs

- Prévoir dans le texte de loi la généralisation des observatoires sur les territoires où l'encadrement des loyers doit être actif pour réguler la spéculation et la rente immobilière. Le pilotage de ces observatoires devrait associer autour des Elus, une représentation paritaire des bailleurs privés et des représentants des locataires
- Mettre en place une stratégie du logement d'abord consistant à favoriser la réalisation de logements très sociaux

Syndicat de la mesure

- Retirer du Titre I, Chapitre 5, l'article 21

France Urbaine

- Sécuriser la vente des HLMs à leurs locataires, afin d'éviter la dégradation future de ces ensembles transformés en copropriétés
- Desserrer le calendrier des 25% de logements sociaux d'ici 2025 pour l'étirer à 2030/2035
- Mutualiser l'objectif des 25% de logement social

Le Conseil Français des Urbanistes

- Augmenter fortement la production de logements pour les personnes aux revenus modestes



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Liste des contributeurs

Contributeurs

Propositions

Conseil National de l'Ordre des Architectes

- Donner un cadre qualitatif à l'achat de logements sociaux en VEFA
- Maintenir les règles actuelles de passation de la commande publique

La Fédération OPH

- Proposer un nouvel outil auquel les OPH seraient tenus d'adhérer en deçà d'un seuil de logements et équivalent logements à déterminer (entre 10 et 15000 pour chaque organisme). Cet Outil répondra aux enjeux suivants: proposer à des organismes de nature juridique différente (personnes morales de droit public, SA, Associations) un mode de coopération suffisamment intégré pour l'apparenter à un "groupe", notamment d'un point de vue financier; Partir d'un projet de territoire qui associe des organismes dont les périmètres d'action présentent une continuité territoriale; positionner au niveau de la communauté un ensemble d'activités suffisamment significatif pour donner à cette dernière une véritable fonction d'ensemblier restructuration urbaine, études d'ingénierie urbaine, restructuration urbaine, développement social urbain, insertion professionnelle, équipements d'intérêt général/commercial/professionnel, prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires, service à la personne, personnes âgées/handicap

Action Logement

- Faire bénéficier de financement sociaux les logements meublés destinés à la colocation ainsi que les services para-hôteliers
- Modifier l'article L4441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) afin que les personnes en mobilité en lien avec l'emploi puissent entrer dans les critères de priorisation d'attribution des logements sociaux
- Modifier l'article 443-15-7 du CCH afin d'allonger le délai d'assimilation à des logements sociaux de 5 à 10 ans
- Elargir le champ d'application des ventes de logements occupés, aux conjoints, ascendants et descendants des locataires en place, à l'instar de ce qui se pratique pour les logements sociaux conformément aux dispositions de l'article L 443-11 du code de la construction et de l'habitation



Liste des contributeurs

Contributeurs

Les COOP' HLM

Propositions

- Intégrer la spécificité des Coop'HLM dans la réorganisation du tissu des organismes de logement social: en fixant un seuil minimum de patrimoine de gestion en rapport avec le territoire et en exonérer les organismes bailleurs sociaux dès lors qu'ils sont membres d'un groupe ou d'un groupement, en prévoyant un dispositif spécifique pour les organismes d'HLM qui ne disposent pas de patrimoine locatif et qui exercent une activité d'accession sociale à la propriété, en tenant compte de la spécificité des organismes ayant une activité mixte locatif/accessible notamment lorsque la production locative est accessoire à la production accession
- Accompagner la restructuration du tissu des organismes de logement social en intégrant dans la notion de "groupe d'organismes" des formes de coopération intégrée ne répondant pas nécessairement à la définition du code de commerce et adapter leur taille à chaque territoire pour maintenir la proximité avec les élus et les habitants
- Diversifier les ressources accessibles par les Coop'HLM pour soutenir leurs investissements: en facilitant l'accès des Coop-HLM aux certificats coopératifs d'investissement, en permettant la création de "FCPE Logement Social«
- Donner la capacité aux coopératives d'LM de renforcer l'accompagnement des candidats à l'accession sociale (dans le neuf comme dans la vente du patrimoine) vers des financements adaptés
- Adapter et simplifier l'objet social des Coop'HLM

Habitat et Humanisme

- Pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, une proportion de 30% de logements sociaux
- Instaurer dans toute opération de construction et/ou d'aménagement, une majoration des droits à construire (conforme au PLU). En contrepartie, des droits supplémentaires à 0 euros de charge foncière seront rétrocédés à un opérateur de logement social (partagé par exemple à 50/50)



Liste des contributeurs

Contributeurs

Habitat et Humanisme

Propositions

- Développer la capacité d'initiative et d'innovation des opérateurs (ex: Habitat et Humanisme), la dérogation à certaines règles est à envisager pour lever les freins à l'innovation
- Généraliser le plafonnement des prix de vente des opérations de logements sociaux par les collectivités locales dans leur règlement d'intervention
- Dans le cadre d'un bail qui a glissé: proposer que le propriétaire privé ayant conventionné son logement puisse conserver l'avantage fiscal à 85% pendant 3 ans, même si son logement n'est plus géré par un organisme agréé en intermédiation locative
- Dans les immeubles intergénérationnels conventionnés, Habitat et Humanisme propose de permettre à tout opérateur (office hlm...) de prêter des services non individualisables ou à minima de confirmer que tout opérateur privé (organismes agréés MOI pour montage PLAI/PLUS ; tout opérateur pour montage en ANAH) peut associer à des logements conventionnés des services non-individualisables selon les modalités de l'article Article L631-n13 à 16 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement. Le poids des services sur la quittance peut être règlementé ou validé par les DDT ou délégataires des aides à la pierre pour conserver la vocation sociale et très sociale des immeubles
- Dans le cadre de l'assouplissement potentiel de la loi SRU (notamment par la transformation de bureaux logements) proposer en contrepartie des dispositions plus contraignantes et plus incitatives pour les élus locaux pour favoriser la construction des logements les plus sociaux
- Encourager les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à participer à l'effort de construction de logements locatifs très sociaux; en imposant une typologie de financement (PLAI) à atteindre dans l'objectif des 25% de logements sociaux, en prévoyant que les inventaires annuels des logements locatifs sociaux transmis aux préfets comptabilisent 1,5 logement lorsqu'un nouveau logement financé en prêt locatif aidé d'intégration est réalisé
- Supprimer les échappatoires financiers pour les communes carencées pour ne laisser subsister que des obligations de faire, soit, en règle générale, par les municipalités elles-mêmes, soit, en cas de carence avérée, par l'Etat en substitution



Liste des contributeurs

Contributeurs

Habitat et Humanisme

Propositions

- Obliger les préfets à prendre un arrêté de carence pour toute commune concernée
- Définir des objectifs territorialisés de production de logements sociaux et très sociaux et ANAH social et très social dans les PDALHPD
- Rendre obligatoire la saisine par les maires ou président d'EPCI compétente en matière d'urbanisme , de la Commission départementale d'aménagement commercial pour les projets de création et d'extension de commerce et d'ensemble commercial compris en 300 et 100 M2



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES