



DOSSIER DE PRESSE

Lutter contre le mal-logement

31 janvier 2014

Contact presse

Service de presse du ministère de l'Égalité des territoires et du Logement
72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13
www.territoires.gouv.fr

Sommaire

Introduction.....	page 3
Accélérer la production de logement social	page 4
<ul style="list-style-type: none">▶ Le renforcement des obligations de la loi SRU▶ L'effort en faveur de la construction de logements sociaux porte ses premiers fruits▶ La création du « super PLAI » : des logements très sociaux pour les plus démunis▶ Plus de transparence dans l'accès au logement social	
Hébergement d'urgence : rompre avec la gestion saisonnière et prioriser l'accès au logement	page 6
<ul style="list-style-type: none">▶ Un effort sans précédent pour renforcer les capacités d'accueil▶ Rompre avec la gestion saisonnière▶ Améliorer la prise en charge et l'accompagnement des plus démunis	
Encadrer durablement les loyers	page 8
Créer un nouveau droit avec la garantie universelle des loyers	page 9
Mieux prévenir les expulsions locatives	page 10
<ul style="list-style-type: none">▶ Prendre en charge plus en amont et plus efficacement les impayés▶ La mission d'évaluation des dispositifs de prévention des expulsions	
Lutter contre l'habitat indigne	page 11
<ul style="list-style-type: none">▶ Mise en place d'une mission nationale pour résorber les bidonvilles▶ Interdire l'achat de biens immobiliers aux marchands de sommeil▶ Contraindre les propriétaires indécents à faire des travaux▶ Améliorer la gestion des copropriétés et prévenir leur dégradation	
Renforcer la trêve hivernale	page 13
<ul style="list-style-type: none">▶ La trêve hivernale est prolongée jusqu'au 31 mars▶ Le bénéfice de la trêve aux occupants sans droit ni titre est rétabli	
Réaliser un plan d'action de relogement des bénéficiaires Dalo	page 14
Lutter contre la précarité énergétique	page 15
Donner aux gens du voyage l'accès au droit commun.....	page 16

Introduction

Le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, adopté le 21 janvier 2013, traduit la volonté du Gouvernement de mettre en œuvre une feuille de route globale et concrète, qui place la solidarité au cœur des politiques publiques.

La politique de lutte contre le mal-logement et en faveur de l'hébergement et de l'accès au logement menée par le Gouvernement doit permettre aux personnes sans abri ou mal logées d'accéder durablement à un logement digne et adapté.

Tout au long de l'année 2013, de nombreux chantiers ont été lancés, qui, tous, témoignent d'une volonté de relancer une politique du logement portant une ambition plus régulatrice et sociale.

La politique de relance contra-cyclique engagée par le Gouvernement en faveur de la construction de logement social (voir page 4), avec notamment le pacte d'objectifs et de moyens signé en juillet 2013 et l'appel à projets national pour financer 3 000 logements « super PLAI », porte ses premiers fruits comme en témoigne le nombre de logements sociaux agréés en 2013, en hausse de 14 % par rapport à l'année précédente. D'autre part, en matière d'hébergement d'urgence (voir page 6), un effort inédit pour renforcer le dispositif d'accueil pérenne a été réalisé et la fin de la gestion saisonnière a été engagée.

Dès septembre 2013, le Plan de rénovation énergétique de l'habitat, qui comprend un volet renforcé de lutte contre la précarité énergétique, a été lancé et produit des résultats très encourageants, en particulier auprès des ménages modestes (voir page 15).

Par ailleurs, un grand nombre d'engagements du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale ont trouvé une traduction législative dans le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), dont l'examen en deuxième lecture au Parlement s'achève : mise en place d'un encadrement des loyers en zones tendues afin de réguler les excès dans le parc privé (article 3, voir page 8) ; instauration d'une garantie universelle des loyers (article 8, voir page 9) ; renforcement de la prévention des expulsions (articles 10 et 11, voir page 10) ; un nouveau souffle donné aux SIAO (article 12) ; la fusion des PDALPD et des PDAHI (article 14) ; lutte contre l'habitat indigne (articles 23 à 46, voir page 11) ; enfin des dispositions permettant une plus grande transparence dans le processus d'attribution des logements sociaux (article 47, voir page 5) ; accès, pour les gens du voyage aux dispositifs de droit commun en matière d'urbanisme (articles 59 et 73, voir page 16).

Le débat parlementaire sur le projet de loi Alur a aussi permis de répondre à une attente très forte des associations luttant contre le mal-logement, en renforçant la trêve hivernale des expulsions (voir page 13) instituée par la loi du 3 décembre 1956. Une décision qui prend un écho particulier, alors que le 1^{er} février marque la commémoration du 60^e anniversaire l'Appel lancé par l'Abbé Pierre durant l'hiver 1954. Les parlementaires ont ainsi voté la **possibilité de prolonger de quinze jours la trêve hivernale**, qui s'étendra désormais du 1^{er} novembre au 31 mars ainsi, que **le rétablissement du bénéfice de la trêve hivernale des expulsions pour tous**, y compris pour les « occupants sans droit ni titre », qui était prévu dans la loi de 1956 et avait été supprimé en 1991.

Au-delà de la mise en œuvre effective des mesures prévues dans la loi Alur, trois axes prioritaires sont prévus pour faire reculer le mal-logement en 2014 : **lancement d'une mission nationale confiée à Adoma pour résorber les bidonvilles** (voir page 11), réalisation d'un véritable **« plan d'action » en faveur des personnes reconnues prioritaires au Dalo** (voir page 5) et mise en place de la garantie universelle des loyers.

Accélérer la production de logements sociaux

Pour que l'accès au logement puisse être effectivement favorisé, le Gouvernement a engagé une politique volontariste et inscrite dans la durée pour développer et diversifier l'offre de logements sociaux.

Le renforcement des obligations de la loi SRU

Douze ans après l'adoption de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU », l'application de son article 55 est un puissant outil pour la construction de logements sociaux et pour le développement de la mixité sociale sur le territoire. Cependant, même si des progrès ont été enregistrés, trop peu de communes ont développé de façon suffisante le logement social sur leur territoire et l'effort de production reste très hétérogène.

Il convenait donc de renforcer les dispositions prévues à l'article 55 de la loi SRU. C'est l'objet de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui a introduit deux dispositions essentielles :

- ▶ le renforcement des exigences de production : le seuil minimal de logements sociaux sera porté de 20 à 25 % d'ici à 2025, là où le marché est particulièrement tendu ; il sera maintenu à 20 % dans les communes où un effort de production supplémentaire ne semble pas nécessaire ;
- ▶ une incitation plus ferme des communes à contribuer solidairement à l'effort national de mixité sociale, qui passe notamment par la possibilité de multiplier par cinq les pénalités dues par les communes qui ne respectent pas leurs objectifs triennaux de production de logements sociaux.

En savoir plus : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/140131_dp_loi_foncier_public_sru.pdf

L'effort en faveur de la construction de logements sociaux porte ses premiers fruits

Afin de faire augmenter la production de 100 000 à 150 000 logements sociaux par an d'ici à 2016, l'État et le mouvement HLM ont conclu, en juillet 2013, un pacte **d'objectifs et de moyens pour une durée de trois ans**, qui reprend les engagements pris par l'État et le monde HLM pour atteindre l'objectif fixé par le président de la République (construction de 150 000 logements sociaux par an).

Ce pacte, qui marque le retour à une relation de partenariat et de confiance entre l'État et le mouvement HLM, met face aux objectifs ambitieux de production les moyens importants dégagés pour les atteindre : **baisse du taux de TVA à 5,5 % pour la production et la rénovation des logements sociaux**, mobilisation exceptionnelle d'Action logement (via un emprunt d'un milliard d'euros par an sur la période du pacte, auprès des fonds d'épargne), **mobilisation du foncier public**, suppression du prélèvement sur le potentiel financier et **mise en place d'un mécanisme de mutualisation financière entre bailleurs sociaux**.

Ces efforts importants engagés depuis plus d'un an portent leurs premiers fruits. L'année 2013 a ainsi vu la construction de logements sociaux repartir à la hausse, avec **117 065 logements sociaux agréés**, ce qui représente une **hausse de 14 %** par rapport à l'année 2012 (2012 : 102 728 unités ; 2011 : 116 106 unités). Par ailleurs la **proportion de PLAI augmente pour atteindre plus du quart des logements agréés**, ce qui est une évolution particulièrement attendue pour les ménages les plus modestes.

En savoir plus : <http://www.territoires.gouv.fr/signature-du-pacte-entre-l-etat-et-le-mouvement-hlm-pour-relancer-la-construction-et-la-renovation-de-logements-sociaux>

La création du « super PLAI » : des logements très sociaux pour les plus démunis

Cécile Duflot a lancé un premier appel à projets national afin d'encourager le **développement d'une nouvelle offre de logements très sociaux**, dits « super PLAI ».

L'objectif est de construire ou bien d'acquérir et d'améliorer **3 000 logements très sociaux par an** (dont au moins 2 000 dès 2014), destinés à des ménages cumulant des difficultés financières et sociales spécifiques (chômage, parent isolé, etc.), ainsi qu'aux ménages reconnus prioritaires au titre du **droit au logement opposable (Dalo)**.

Ces locataires bénéficieront d'un loyer maîtrisé et d'aides personnalisées au logement (APL) bonifiées, grâce au doublement du « forfait charges » pris en compte dans le calcul des APL et qui permettra de réduire leur reste à charge.

Pour permettre la réalisation de ces logements à faible quittance, ces derniers bénéficieront, en complément des aides de droit commun, d'une **subvention exceptionnelle** issue du fonds national de développement d'une offre locative très sociale nouvellement créé par la loi du 18 janvier 2013 et alimenté par les pénalités versées par les communes qui ne respectent pas leur obligation de production de logements sociaux.

En savoir plus : <http://www.territoires.gouv.fr/appele-a-projets-plai-adaptes-programme-de-logements-tres-sociaux-a-bas-niveau-de-quittance-1481>

Plus de transparence dans l'accès au logement social

La qualité du processus d'attribution des logements sociaux est un enjeu fondamental de la politique du logement. Ce dispositif a besoin d'être réformé, afin de gagner en efficacité, en transparence et en lisibilité pour le demandeur.

Cette réforme est un processus en cours de mise en œuvre. Le projet de loi Alur prévoit de :

- ▶ **simplifier les démarches** avec notamment la création d'un dossier unique de la demande qui pourra être déposé sur Internet ;
- ▶ **améliorer l'information dispensée au demandeur** tout au long du processus de demande jusqu'à l'attribution ;
- ▶ **créer un service partagé d'information et d'accueil des demandeurs**, dont les principes sont arrêtés au niveau intercommunal par l'ensemble des partenaires (État, collectivités, bailleurs, réservataires dont Action logement) et qui figurera dans le plan départemental de gestion de la demande et d'information des demandeurs ;
- ▶ **favoriser l'expérimentation**, au sein de ces plans départementaux de gestion de la demande, du système de cotation de la demande (dit « scoring »), qui permet d'objectiver et d'éclairer la décision d'attribution, et du système dit de « location choisie », qui permettrait aux personnes de cibler leur demande sur des logements identifiés.

Hébergement d'urgence : rompre avec la gestion saisonnière et prioriser l'accès au logement

La politique d'hébergement et d'accès au logement menée par le Gouvernement doit permettre aux personnes sans abri ou mal logées d'accéder durablement à un logement digne et adapté, et vise un objectif clair : mettre fin à la gestion saisonnière du dispositif d'hébergement d'urgence. Atteindre complètement cet objectif demandera du temps.

Un effort sans précédent pour renforcer les capacités d'accueil

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale, et pour faire face à la forte **augmentation de la demande**, le Gouvernement s'est très fortement engagé en faveur de l'hébergement et de l'accès au logement.

Des moyens supplémentaires ont été dégagés et un programme de création de places supplémentaires d'hébergement et de logement accompagné a été décidé et mis en œuvre dès le début de l'année 2013. Ainsi, **7 033 places d'hébergement d'urgence ont été pérennisées ou créées, et 7 630 places en logement adapté ont été créées en 2013.**

Le dispositif d'hébergement et de logement adapté comprend donc plus de 158 000 places pérennes, dont :

- ▶ 86 200 places d'hébergement (dont 40 900 en Île-de-France) ;
- ▶ 12 000 places en pensions de famille/maisons-relais ;
- ▶ 18 500 places en résidences sociales (hors foyers de travailleurs migrants et foyers de jeunes travailleurs) ;
- ▶ 41 400 places réservées aux demandeurs d'asile, en centre d'accueil ou en hébergement d'urgence (Cada et Huda), prises en charge par le ministère de l'Intérieur.

Rompre avec la gestion saisonnière

Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, a adressé en novembre 2013 un courrier aux préfets de région et de département pour leur indiquer comment traduire sur leur territoire les engagements du Gouvernement et améliorer les conditions d'hébergement et d'accompagnement des personnes et faciliter leur accès au logement.

La ministre y réaffirme les principes fondamentaux sur lesquels se fonde la politique d'hébergement :

- ▶ **continuité de prise en charge** et **l'inconditionnalité de l'accueil** ;
- ▶ respect de **conditions minimales de qualité et de décence** ;
- ▶ mise en œuvre d'un **accompagnement en vue d'une réorientation vers un logement** lorsque c'est possible, ou vers une structure plus adaptée.

Dans ce cadre, la ministre a demandé que **l'ouverture de capacités exceptionnelles de mise à l'abri ne sera plus déclenchée en fonction de plans saisonniers uniformes, mais en fonction des besoins et des circonstances locales.** Concrètement, la baisse des températures, qui est aujourd'hui le critère uniforme et mécanique qui déclenche l'ouverture de capacités d'accueil temporaire, ne sera donc demain qu'une raison parmi d'autres (éventuels sinistres

ou défaillances d'opérateurs, conditions climatiques, migrations consécutives aux crises internationales...).

On recense à ce jour **15 800 places mobilisables temporairement en France** (dont près de 4 700 en Île-de-France), qui étaient jusqu'à présent utilisées seulement l'hiver et seront désormais mises à disposition à tout moment de l'année.

Autre instruction donnée aux préfets : le **recours aux nuitées hôtelières doit être réduit**. Sur certains territoires, où il n'y a pas de tension forte de la demande de logements, il est possible, à court terme, de substituer aux nuitées hôtelières le recours aux logements existants, via la captation de logements vacants, notamment, dans le parc social, par le biais de conventions associations/bailleurs, ou, dans le parc privé, via l'intermédiation locative). L'objectif est d'éviter, par exemple, comme cela a déjà pu se produire, qu'une centaine de familles soient placées à l'hôtel dans un département où il y avait des logements disponibles.

Enfin, les **différents leviers d'action, qui ont été le plus souvent mobilisés à la sortie de l'hiver uniquement, devront désormais l'être tout au long de l'année**, afin de sortir des dispositifs d'hébergement les ménages pouvant entrer dans un logement : contingent préfectoral, recours au dispositif de baux glissants dans le parc social, orientation vers les résidences sociales et les pensions de famille/maisons-relais, intermédiation locative, etc.

Améliorer la prise en charge et l'accompagnement des plus démunis

Les travaux de la Conférence contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale ont aussi acté un changement des pratiques et une **meilleure coordination des acteurs autour de l'accompagnement des personnes**.

Parallèlement, une **nouvelle circulaire revalorisant l'aide à la gestion locative sociale (AGLS)**, a été diffusée le 30 mai 2013. C'est une première depuis la création, en 2000, de cette aide qui finance l'accompagnement des personnes et l'organisation de la vie collective dans les résidences sociales. En savoir plus http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2013/06/cir_37106.pdf

Le soutien aux initiatives favorisant l'accès au logement des personnes les plus exclues sera développé. En 2013, un appel à projets a permis de soutenir, pour une enveloppe globale de 2,2 millions d'euros, 20 projets innovants favorisant l'entrée dans le logement de femmes victimes de violences, personnes sortant de prison, jeunes en grandes difficultés, jeunes majeurs issus de l'Aide sociale à l'enfance ou de la Protection judiciaire de la jeunesse, grands exclus, personnes souffrant de troubles psychiques, etc.

Enfin, **la participation des personnes mal-logées au sein des instances de consultation a été améliorée**, puisque deux membres du Conseil consultatif des personnes accueillies siègent dorénavant au Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.

Encadrer durablement les loyers

Depuis plus d'une décennie, le marché locatif a été livré à lui-même. Faute de régulation, les loyers ont augmenté deux fois plus vite que les salaires et les prix à la consommation, ce qui a provoqué un véritable décrochage entre les revenus des ménages et le coût du logement, une dérive du taux d'effort et une précarisation du parc locatif privé.

Face à cette situation, le Gouvernement a choisi d'agir et de réguler le marché via un dispositif d'encadrement des loyers suffisamment contraignant pour être efficace et suffisamment souple pour ne pas rentrer dans une logique de prix administrés qui gèlerait le secteur de la location. Ce dispositif, que la loi Alur va créer, va permettre de :

- ▶ éliminer les loyers excessifs, voire abusifs, constatés dans les secteurs les plus tendus ;
- ▶ limiter le niveau des loyers et contenir fermement leur progression ;
- ▶ préserver le pouvoir d'achat des Français et faciliter l'accès au logement.

Seront concernées par le nouveau dispositif les zones dites « tendues ». Elles correspondent aux 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements (et qui sont à ce titre soumises à la taxe sur les logements vacants). Ces territoires devront être dotés d'un observatoire local des loyers, agréé par l'État.

À partir des données représentatives des loyers pratiqués produites par les observatoires des loyers, le préfet de département prendra chaque année un arrêté qui fixera, **pour chaque catégorie de logement et par quartier**, trois indicateurs :

- ▶ un loyer au m² de référence, fixé à partir de la médiane des loyers observés pour la catégorie de bien (T1, T2, T3, etc.) et le quartier concernés ;
- ▶ un loyer au m² de référence majoré, qui correspond au seuil au-delà duquel les loyers seront considérés anormalement élevés ; ce loyer majoré ne pourra excéder de plus de 20 % le loyer de référence ;
- ▶ un loyer au m² de référence minoré, qui correspond au seuil en-dessous duquel les loyers peuvent être considérés comme manifestement sous-évalués au regard du marché ; ce loyer minoré ne pourra être supérieur au loyer de référence diminué de 30 %.

Le loyer hors charges au mètre carré, qui détermine le montant du loyer fixé dans le contrat pour les nouvelles locations ou les relocations, ne pourra excéder le niveau du loyer de référence majoré, correspondant aux caractéristiques du logement (surface et quartier).

En dessous du niveau du loyer de référence majoré, le loyer reste fixé librement. Les différences de prix, reflétant l'état et les caractéristiques du bien, vont perdurer dans la fourchette de fixation libre des prix.

D'après les données de l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), **en Île-de-France, un locataire sur quatre emménageant au moment de l'entrée en vigueur du dispositif verra le loyer abaissé** et ramené dans la fourchette.

L'encadrement des loyers bénéficiera en priorité aux personnes aux revenus les plus modestes, qui sont très majoritairement locataires et vivent souvent dans des logements de petite et moyenne surfaces, qui affiche les loyers au mètre carré les plus élevés.

Le mécanisme ne fige pas le montant des loyers, il vise à **contenir strictement leur évolution** au même rythme que les revenus des locataires. Un décret stipulera qu'à la relocation ou au renouvellement du bail, un bailleur pourra aussi réviser son loyer à l'IRL, sous réserve que ce nouveau loyer reste inférieur au loyer de référence majoré.

En savoir plus : www.territoires.gouv.fr/projet-de-loi-pour-l-acces-au-logement-et-un-urbanisme-renove

Créer un nouveau droit avec la garantie universelle des loyers

La loi Alur va **créer un nouveau droit** avec l'instauration d'une garantie universelle des loyers (Gul) qui a vocation à remplacer la caution et sera un dispositif applicable à tous les logements du parc privé, en location nue ou meublée, à titre de résidence principale, ce qui représente plus de 6 millions de baux.

La Gul, dont l'entrée en vigueur est prévue au plus tard au 1^{er} janvier 2016, poursuit un triple objectif :

- ▶ **protéger les propriétaires** contre le risque d'impayés et encourager la mise en location de logements vacants ;
- ▶ **faciliter l'entrée des locataires dans le logement**, en particulier pour les gens en situation de pouvoir payer un loyer mais disposant de revenus irréguliers ou modestes ;
- ▶ **améliorer la prévention des expulsions.**

La garantie vise également à **favoriser la détection précoce et la prévention des impayés** dans le parc privé. La Gul sera donc l'occasion de développer un outil nouveau au service des locataires du parc privé. Les impayés seront déclarés rapidement, ce qui permettra aux acteurs sociaux de connaître et de traiter les situations préoccupantes beaucoup plus tôt que par le passé.

Un bailleur confronté à une situation d'impayé se verra rapidement indemnisé par la Gul à hauteur du loyer de référence, qui sera fixé localement par le préfet avec la mise en place du nouveau dispositif d'encadrement des loyers et à partir des données fournies par les observatoires des loyers. Ne seront intégralement indemnisés que les propriétaires qui louent jusqu'à hauteur du loyer de référence déterminé, ce qui incitera les bailleurs à pratiquer des loyers modérés.

La Gul examinera la situation du locataire pour lui proposer, selon les cas, un **accompagnement social articulé avec l'action des acteurs locaux de l'insertion**, un plan d'apurement de sa dette adapté à ses difficultés (rupture sociale, économique, familiale), etc.

Pour faciliter l'accès au logement, en particulier pour ceux qui ont le plus de difficultés (étudiants, ménages précaires, locataires logés par l'intermédiaire d'associations d'insertion agréées, etc.), la Gul proposera des conditions d'indemnisation plus généreuses pour les bailleurs qui logeraient ces locataires.

La Gul sera le dispositif proposé par défaut dans le contrat de location et le bailleur devra mentionner expressément s'il préfère renoncer au bénéfice de la garantie universelle.

En savoir plus : www.territoires.gouv.fr/projet-de-loi-pour-l-acces-au-logement-et-un-urbanisme-renove

Mieux prévenir les expulsions locatives

L'un des objectifs fixés par le Plan pluriannuel de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale consiste à améliorer la prise en charge des personnes sans domicile et à favoriser leur accès ou leur maintien dans un logement. Or les procédures actuelles de prévention des expulsions locatives ne garantissent pas un accompagnement à même de résoudre les difficultés des locataires, et, bien souvent, elles sont vécues comme longues et contraignantes par les propriétaires. Il est donc impératif d'améliorer les dispositifs existants.

Prendre en charge plus en amont et plus efficacement les impayés

Afin de pouvoir accompagner le ménage au plus tôt et éviter que sa dette de loyer n'augmente, le projet de loi Alur crée, pour les bailleurs personnes morales, une obligation de signalement des impayés auprès de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (Ccapex) **au moins deux mois avant assignation**, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci.

Le projet de loi Alur autorise le maintien des aides personnelles au logement pour les allocataires de bonne foi et renforce le rôle des Ccapex sur deux missions :

- ▶ coordination, évaluation et pilotage du dispositif départemental de prévention des expulsions locatives ;
- ▶ instance d'examen de situations individuelles.

Le plan départemental pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) devra définir le ou les organismes compétents pour réaliser les enquêtes sociales qui s'avèrent nécessaires au juge pour statuer.

Tant en matière de délais de grâce que de délais de paiement en faveur des ménages en situation d'impayé, le projet de loi Alur confère au juge des possibilités accrues. Ces délais pourront ainsi être mieux adaptés à la résorption de la dette, à la recherche de solutions et au maintien dans le logement.

En savoir plus : www.territoires.gouv.fr/projet-de-loi-pour-l-acces-au-logement-et-un-urbanisme-renove

La mission d'évaluation des dispositifs de prévention des expulsions

Dans le cadre de la démarche de modernisation de l'action publique, une mission inter-inspections (IGA, CGEDD, IGAS, IGSJ) d'évaluation de la politique de prévention des expulsions locatives, a été lancée fin janvier 2014 et se déroulera sur six mois.

La mission devra évaluer l'impact et le coût des différents dispositifs de prévention mis en œuvre depuis la loi du 31 mai 1990, dite « loi Besson », comparé au coût économique et social engendré par une expulsion.

La mission examinera tous les dispositifs mis en place pour réduire le nombre de décisions d'expulsion et les risques d'impayés. Elle s'attachera aussi à suivre le parcours des personnes expulsées, ainsi que celles qui, sous le coup d'une décision d'expulsion, sont parties d'elles-mêmes, pour déterminer dans les deux cas si elles ont trouvé ou non une solution.

La mission devra, dans une seconde phase, dégager des pistes d'évolution de la gestion des expulsions, pour valoriser ce qui fonctionne et promouvoir les nouvelles pratiques efficaces.

Lutter contre l'habitat indigne

Environ un million de personnes vivent aujourd'hui en France dans des conditions indignes présentant un risque pour leur santé ou leur sécurité. Il est du devoir de la puissance publique d'intervenir pour protéger ces personnes et ces familles.

Mise en place d'une mission nationale pour résorber les bidonvilles

En France, on compte environ 430 bidonvilles, dont la moitié est située en Île-de-France. Près de 19 000 personnes y vivent, dont un quart sont des enfants.

La circulaire du 26 août 2012 relative à l'anticipation et à l'accompagnement des démantèlements de campements illicites, co-signée par sept ministres, veille à assurer la prise en charge sociale et humanitaire des personnes vivant dans les bidonvilles.

Dix-huit mois après sa publication, malgré les actions engagées (diagnostics globaux et individualisés, accompagnement social global et individualisé, accompagnement vers différentes formes d'habitat pérenne), la situation reste très préoccupante.

La ministre de l'Égalité du territoire et du Logement a donc souhaité mettre à la disposition des préfets des moyens d'intervention supplémentaires et a sollicité Adoma, opérateur public, reconnu dans le domaine de l'hébergement et de l'accès au logement, pour intervenir dans les territoires les plus concernés et où certains moyens peuvent manquer.

Un courrier co-signé des ministres de l'Égalité du territoire et du Logement et de l'Intérieur sera prochainement envoyé aux préfets pour les inviter à faire appel à Adoma.

Conformément aux termes de la circulaire du 26 août 2012, **la mission s'attachera à prendre en compte la situation spécifique de chacune des familles**. L'intervention d'Adoma s'inscrira dans les dynamiques territoriales, et la recherche de contractualisations avec les acteurs locaux sera la règle. La mission va s'articuler autour de deux axes, qui pourront être mobilisés à l'initiative des préfets, en fonction des besoins qu'ils auront identifiés dans leur département.

Dans le cadre d'une **intervention en ingénierie sociale**, Adoma sera missionnée pour :

- ▶ **coordonner l'action des acteurs locaux** (services de l'État, collectivités, associations) en matière de réalisation ou d'actualisation de diagnostics sociaux, si nécessaire ;
- ▶ **mobiliser les solutions d'hébergement de droit commun**, au-delà de son propre parc immobilier (notamment les foyers de travailleurs migrants en zones détendues) : centres d'hébergement et d'insertion via les SIAO ; logements familiaux dans le diffus ; patrimoines de l'État, des collectivités locales, des hôpitaux publics, des comités d'entreprise, de la Poste, de la SNCF, de RFF ; fonciers publics disponibles pour la construction de logements modulaires préfabriqués, places en hôtels pour faire face à des situations d'urgence.
- ▶ **assurer l'accès effectif au droit commun** : couverture santé, prévention et soins (PMI, vaccinations, permanence des soins de santé), aides sociales, aide alimentaire, aide vestimentaire, scolarisation des enfants, etc. ;
- ▶ **proposer un accompagnement personnalisé** aux familles : mobilisation des dispositifs d'insertion existant, actions favorisant l'insertion professionnelle des adultes et des jeunes majeurs, opérations de relogement, recours aux dispositifs d'accompagnement et d'aide à la réinsertion dans le cadre d'un projet de retour, etc.

Le préfet pourra aussi, au besoin, mobiliser Adoma pour une **intervention en tant qu'opérateur de logement très social**. Adoma mettra alors à disposition ses capacités vacantes existantes en mobilisant l'ensemble de son parc. Adoma veillera autant que possible à une bonne répartition des publics pris en charge, équilibrée sur l'ensemble du territoire national, en

fonction des opportunités mobilisables. Dans cette perspective, Adoma participera au comité de suivi de la circulaire du 26 août 2012 mis en place par les préfets.

Interdire l'achat de biens immobiliers aux marchands de sommeil

Le Gouvernement veut donner un coup d'arrêt aux activités des marchands de sommeil qui, multiplient les achats à bas prix de biens locatifs de mauvaise qualité pour les louer au prix fort, au mépris de la santé, voire de la sécurité des locataires.

Le projet de loi Alur instaure ainsi une peine qui donnera la **possibilité au juge de condamner un marchand de sommeil à une interdiction d'achat de biens immobiliers à des fins de location pendant 5 ans**. Cette mesure empêchera une personne physique d'acheter en son nom propre ou via une société (dont elle serait gérante, associée ou dirigeante).

Contraindre les propriétaires indécents à faire des travaux

Pour obliger les bailleurs louant des logements indignes et qui se sont vus prescrire des travaux, et pour permettre un traitement plus rapide des logements déclarés indignes ou insalubres, le projet de loi Alur va notamment **créer d'une astreinte de 1 000 € par jour de retard** à l'encontre des propriétaires bailleurs indécents, lorsque les travaux prescrits sur des logements insalubres ou indignes n'ont pas été exécutés dans les délais fixés par arrêtés.

Et en permettant aux collectivités de définir des secteurs, ou une liste d'immeubles, où la mise en location d'un bien devra faire l'objet d'une déclaration, le projet de loi leur donne les **moyens d'effectuer des contrôles ciblés de décence** des logements mis en location.

Afin de lutter contre l'habitat indécents, le projet de loi prévoit également qu'en cas de situation d'indécence, **les aides au logement du locataire seront consignées par la Caisse d'allocations familiales** et ne seront versées au propriétaire qu'une fois les travaux d'amélioration du logement réalisés (pendant la période de consignation, le locataire ne s'acquitte donc plus que du loyer diminué de la quote-part des aides au logement).

Améliorer la gestion des copropriétés et prévenir leur dégradation

Pour améliorer la connaissance des copropriétés, mieux détecter les facteurs de fragilité (situation du bâti et des équipements, difficultés financières, problème de gouvernance), le projet de loi Alur prévoit la **création d'un registre d'immatriculation des copropriétés**.

D'autres mesures visent à faciliter l'entretien et à prévenir la dégradation des immeubles en copropriété, comme la création d'**un fonds de travaux pour faciliter la réalisation de travaux inéluctables** (notamment la rénovation énergétique, la réfection des toitures, le renouvellement des équipements de chauffage collectif etc.) et étaler dans le temps la charge pesant sur les copropriétaires en provisionnant en amont les sommes qui seront nécessaires pour financer ces travaux.

Enfin, le projet de loi Alur renforce **les outils de la puissance publique pour redresser les copropriétés dégradées**. Il prévoit notamment :

- ▶ la **création d'un statut d'opération de requalification de copropriétés très dégradées**, permettant de déclarer d'intérêt national les projets de redressement des ensembles les plus dégradés de France.
- ▶ une **expérimentation durant dix ans de la possibilité d'« exproprier » uniquement les parties communes** de la copropriété en état de carence ;

En savoir plus : www.territoires.gouv.fr/projet-de-loi-pour-l-acces-au-logement-et-un-urbanisme-renové

Renforcer la trêve hivernale

La trêve hivernale des expulsions, instituée par la loi du 3 décembre 1956, est un acquis du combat de l'Abbé Pierre et un des fruits de son célèbre Appel, dont l'année 2014 marque le 60^e anniversaire. Il paraît aujourd'hui indispensable de renforcer la protection des locataires contre les expulsions hivernales.

La trêve hivernale est prolongée jusqu'au 31 mars

Le projet de loi Alur crée la possibilité de prolonger de quinze jours la trêve hivernale, initialement prévue du 1^{er} novembre au 15 mars.

Désormais, **les locataires seront protégés de toute mise à la rue du 1^{er} novembre au 31 mars.**

Le bénéfice de la trêve aux occupants sans droit ni titre est rétabli.

Un amendement au projet de loi Alur, soutenu par 42 associations et syndicats ayant signé un appel pour demander le rétablissement de la trêve hivernale des expulsions pour tous, y compris squatteurs et habitants de bidonville a été voté en deuxième lecture au Parlement.

Prévu dans la loi de 1956, le bénéfice de la trêve hivernale pour les occupants entrés dans les lieux par voie de fait a été supprimé en 1991. L'Abbé Pierre et les associations s'étaient alors vivement inquiétés de cette entorse à la trêve hivernale. Depuis, chaque hiver, des mises à la rue d'occupants sans droits ni titre ont lieu.

En cette période de crise du logement, de l'hébergement et de crise sociale, **il est apparu nécessaire de rétablir cette mesure** tout en l'encadrant par le juge qui prendra sa décision au regard des situations sociales, familiales, économiques, du propriétaire et des occupants.

Avant, la règle était que les occupants sans droit ni titre étaient expulsés. Désormais, la règle stipule que tout le monde bénéficie de cette trêve hivernale des expulsions.

Réaliser un plan d'action de relogement des bénéficiaires Dalo

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale de janvier 2013, le ministère de l'Égalité des territoires et du Logement va lancer en 2014 un plan d'action spécifique et volontariste pour le relogement des ménages prioritaires bénéficiaires du droit au logement (Dalo). Ce plan comporte sept volets.

- ▶ **Renforcer l'action des services déconcentrés de l'État sur le relogement des ménages bénéficiant du Dalo** : rappeler le caractère obligatoire du relogement des bénéficiaires du Dalo ; constituer un vivier de ménages bénéficiant du Dalo ; mettre en place un suivi de la situation de ces ménages de façon à pouvoir proposer leur candidature en temps réel ; achever la récupération du contingent préfectoral et en accroître la proportion utilisée pour des ménages bénéficiant du Dalo.
- ▶ **Mobiliser le contingent d'Action logement** à hauteur de ce qui est prévu par la loi (25 % des attributions de logements effectuées sur leur contingent de logement réservé) : passer, sans attendre la publication du projet de loi Alur qui les rendra obligatoires, des accords locaux avec les collecteurs du 1 % en fixant des objectifs chiffrés en rapport avec les besoins et en prévoyant des mesures concrètes de mobilisation de ce parc et d'alimentation des CIL en demandeurs issus du vivier.
- ▶ **Inciter les partenaires du logement social à collaborer** au relogement des ménages bénéficiant du Dalo, notamment, au niveau national, via un accord-cadre avec l'ADF visant à encourager une meilleure articulation locale des interventions respectives de l'État et des départements en matière d'accompagnement vers et dans le logement.
- ▶ **Créer des commissions des cas bloqués** dans le cadre des accords collectifs, si elles n'existent pas, afin d'y passer systématiquement les ménages Dalo non logés dans les délais.
- ▶ **Améliorer le dispositif Dalo pour les ménages menacés d'expulsion** : modifier la procédure de reconnaissance du Dalo pour cette catégorie de ménages éligibles, afin qu'elle puisse intervenir plus en amont de la procédure ; appliquer complètement la circulaire du 26 octobre 2012 qui prévoit de procéder au relogement des ménages Dalo menacés d'expulsion ; mobiliser, pour les plus endettés, des mesures d'intermédiation dans le parc privé ou de baux glissants dans le parc social.
- ▶ **Inciter à des mesures d'aide à la solvabilisation des ménages démunis relogés** : utiliser l'appel à projet « super-PLAI » (voir page 5) ; développer les expériences de remise sur quittance par les bailleurs ou par les CIL ; mettre en place des expériences de remise en ordre des loyers permettant de développer une offre abordable dans les quartiers non sensibles.
- ▶ **Mobiliser le parc privé** : mise en place des dispositifs d'intermédiation locative de longue durée dans le parc privé par une déclinaison « pérenne » de Solibail ; développement du conventionnement très social (Anah), création de logements en intermédiation locative dans les communes carencées en logement social au titre de la loi SRU.

Lutter contre la précarité énergétique

On compte aujourd'hui en France quatre millions de familles en situation de précarité énergétique, un chiffre qui risque de grimper avec l'augmentation du coût de l'énergie.

La facture annuelle de chauffage s'élève à environ 900 € en moyenne par ménage (soit 9 % de leur budget). Et l'on sait qu'entre une maison mal isolée et une maison très performante sur le plan énergétique, la facture annuelle peut baisser de 2 500 € à 250 € par an, ce qui représente une économie de près de 200 € par mois !

Le Plan de rénovation énergétique de l'habitat, lancé le 19 septembre 2013, répond à l'engagement du président de la République de rénover 500 000 logements par an d'ici à 2017, afin de faire diminuer de 38 % la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment à l'horizon 2020. Il crée un véritable service public de la rénovation énergétique et comprend un volet renforcé de lutte contre la précarité énergétique.

Le plan renforce le soutien apporté aux ménages les plus modestes et ouvre également les aides aux ménages des classes moyennes (les deux tiers des Français sont éligibles aux deux nouvelles primes).

Les ménages les plus modestes bénéficient ainsi d'une subvention qui couvre jusqu'à 50 % du montant des travaux (contre 35 % auparavant) et d'une prime de 3 000 €. Par ailleurs, le plafond de ressources donnant accès à ces aides a été relevé (26 000 € pour un couple sans enfant en province, contre 17 000 € auparavant).

Pour les ménages des classes moyennes, une nouvelle prime d'un montant de 1 350 €, qui est financée par le programme Investissements d'avenir (PIA), mobilisé massivement, dès 2013 et en 2014, au service de ceux qui en ont le plus besoin.

Au total, deux tiers des Français sont éligibles à ces dispositifs, qui se combinent avec le crédit d'impôt développement durable (CIDD) et l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), qui ont été optimisés et recentrés sur les rénovations lourdes, et avec les aides proposées par certaines collectivités locales.

La mise en place d'un numéro de téléphone Azur national (le 0 810 140 240) et d'un site Internet unique (www.renovation-info-service.gouv.fr), ainsi qu'une grande campagne de communication ont permis de sensibiliser les ménages.

Les premiers résultats dont on dispose sont extrêmement encourageants : en 2013, plus de 31 000 ménages ont bouclé leur demande de financements pour pouvoir bénéficier des aides et engager des travaux de rénovation énergétique chez eux, soit une fois et demi le nombre de dossiers enregistrés depuis 2011 ! Et le lancement du plan marque une vraie rupture d'échelle : moins de 4 000 dossiers avant l'été 2013, 27 000 entre la rentrée et la fin de l'année. La performance énergétique est en outre au rendez-vous puisqu'en moyenne, sur les dossiers déposés, on compte 39 % d'économie d'énergie prévisionnelle.

Pour le parc social, on constate également une rupture d'échelle à partir du passage du taux de l'éco-PLS à 0,5 % cet été : on est passé d'un rythme de 2 000 rénovations par mois avant l'été, à 5 000 par mois à l'automne.

En savoir plus : www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/130919_dp_j_eco_renove_j_economise.pdf

Donner aux gens du voyage l'accès au droit commun

Le Gouvernement a lancé une dynamique interministérielle visant à mettre fin au statut d'exception qui éloigne les gens du voyage des dispositifs et services de droit commun.

Des dispositions relevant de l'urbanisme figurent dans le projet de loi Alur qui vont permettre de :

- ▶ reconnaître que les dispositions d'urbanisme ont vocation à prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire ;
- ▶ sortir de l'instabilité juridique, l'habitat léger considéré comme lieu d'habitation permanent devant entrer dans le droit commun.

Ainsi, les résidences mobiles ou démontables, qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par opposition à une utilisation touristique), pourront être autorisées en zones urbaines mais aussi dans les « pastilles », ces secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, prévus par le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU) dans les zones agricoles ou naturelles, qui sont normalement non constructibles.

De la même manière, les « terrains familiaux locatifs » destinés à l'installation des résidences mobiles de gens du voyage désireux de disposer d'un ancrage territorial sans toutefois renoncer au voyage une partie de l'année, pourront également être installés dans des pastilles définies au sein des zones agricoles ou naturelles des PLU.

Pour assurer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, garantir la protection de l'environnement et des paysages et permettre la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, ce recours aux pastilles sera par ailleurs strictement encadré par le projet de loi.

D'autres mesures sur l'habitat seront proposées dans le cadre d'une proposition de loi spécifique déposée en 2013 par le député Dominique Raimbourg.