

La loi

.....

Égalité & Citoyenneté

Titre 2
LOGEMENT

Pour l'égalité des chances et la mixité sociale dans l'habitat

La loi **Égalité et Citoyenneté**, du 27 janvier 2017, dans son titre 2, a pour objectif de lutter contre les ségrégations sociales et territoriales. Elle favorise l'égal accès de chacun à un logement abordable adapté à ses besoins, quels que soient son lieu de résidence et son niveau de revenus, à travers trois leviers :

- les attributions de logements sociaux,
- les loyers dans le parc social,
- l'offre de logements sociaux.

« Le logement est au cœur de nos vies. Aujourd'hui trop de Françaises et de Français souffrent d'être mal logés, d'avoir un logement trop cher ou pas adapté à leurs besoins. Or, le logement n'est pas un bien comme un autre, mais un bien commun qui a des impacts sur la réussite sociale, l'autonomie de la personne, la réussite scolaire... Les politiques de logement contribuent à mettre en œuvre l'égalité et la lutte contre les discriminations. »

Emmanuelle Cosse,
ministre du Logement et l'Habitat durable



Réformer les attributions de logements sociaux



CONSTAT ET OBJECTIF

Les ménages aux revenus les plus modestes se voient aujourd'hui plus fréquemment attribuer des logements sociaux dans les quartiers les plus en difficulté. Le parc social le mieux situé bénéficie moins aux ménages les plus pauvres. L'objectif est que toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social bénéficient d'une égalité des chances pour accéder à tous les territoires. La loi rompt avec la concentration de la pauvreté, en améliorant l'accès au logement de ces ménages à des quartiers autres que ceux vers lesquels ils sont habituellement orientés.

LES PRINCIPALES MESURES

OUVRIR TOUS LES QUARTIERS AUX PLUS MODESTES. Au moins 25% des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, c'est-à-dire les quartiers les plus en difficulté, devront être destinées aux 25% des demandeurs de logement social les plus pauvres, contre 19% en moyenne actuellement (et 12% en Île-de-France). Les conférences intercommunales coprésidées par le préfet et le président de l'EPCI devront définir ces orientations relatives aux attributions sur leur territoire. Dans ce cadre, le pourcentage de 25% pourra être adapté en fonction de la situation locale.

MIEUX PARTAGER L'EFFORT DE RELOGEMENT DES MÉNAGES PRIORITAIRES. Action logement, les collectivités territoriales, et les bailleurs sociaux, sur les logements libres de réservation, devront eux aussi, comme l'État le fait déjà, consacrer 25% de leurs attributions aux ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et aux demandeurs prioritaires.

CLARIFIER LES CRITÈRES DE PRIORITÉ DANS LE LOGEMENT SOCIAL. La loi précise à qui est destiné le parc social, en rassemblant dans une liste unique les critères à respecter lors des attributions et en y ajoutant de nouvelles catégories de publics prioritaires, telles que les femmes menacées de mariage forcé.

Le statut des bénéficiaires du DALO est confirmé

La loi impose que les ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) soient relogés avant que ne s'appliquent les autres critères de priorité.

APPORTER PLUS DE TRANSPARENCE DANS LES ATTRIBUTIONS. La transparence sera faite sur les modalités de désignation des candidats par les réservataires. La loi vise à encourager la « location voulue » et, à défaut, oblige les bailleurs sociaux à publier d'ici à 2020, notamment sur internet, les logements sociaux vacants.

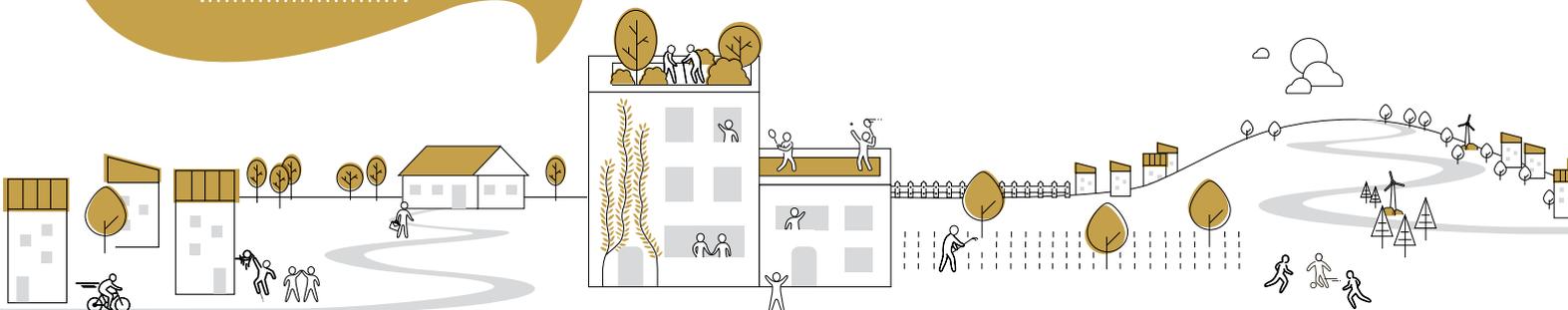
Choisir son logement social

Pour offrir de vraies options aux demandeurs, la loi encourage la « location voulue ». Ce système permettra au demandeur d'être acteur de sa demande, en se positionnant sur le logement de son choix. Dans les intercommunalités qui auront mis en place ce dispositif, la commission d'attribution aura l'obligation de prendre en compte le souhait du candidat.

CONSTAT ET OBJECTIF

La loi favorise la mixité sociale au travers d'une meilleure répartition du parc social sur le territoire, notamment en produisant davantage de logements sociaux dans les communes qui en manquent. L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) impose la construction de 25% (ou 20%) de logements sociaux dans les principales agglomérations.

Construire davantage de logements sociaux





Mieux répartir les loyers dans le parc social

CONSTAT ET OBJECTIF

Les loyers dans le parc social sont aujourd'hui déterminés par les modalités de financement initiales des opérations.

Pour un immeuble construit dans un quartier attractif et donc plus coûteux, les loyers sont automatiquement plus élevés et moins accessibles aux ménages aux revenus les plus modestes. Cela ne correspond pas forcément aux besoins et nuit à la mixité sociale. Il s'agit de donner aux bailleurs sociaux davantage de souplesse, notamment dans la répartition des loyers des logements sociaux pour répondre aux objectifs de mixité sociale. La loi vise ainsi une occupation plus juste du parc social.

LES PRINCIPALES MESURES

MIEUX RÉPARTIR LES LOYERS. Les bailleurs sociaux pourront mieux répartir les loyers et les mixer au sein de leurs ensembles immobiliers. Ce principe de mixage des produits (avec des niveaux de loyers plus faibles et plus élevés) est déjà très fréquemment mis en œuvre dans les opérations nouvelles financées depuis quelques années. Il s'agira de pouvoir l'introduire pour les logements existants, sans modifier les loyers des locataires actuels.

La loi prévoit de renforcer les conditions d'application de la loi SRU en visant spécifiquement les communes dans lesquelles la demande en logement social est forte, mais où l'offre disponible est encore insuffisante. A contrario, elle exempte les communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative sociale.

LES PRINCIPALES MESURES

AUGMENTER LES MOYENS DONNÉS À L'ÉTAT pour imposer des programmes de logements sociaux ou leur financement, là où la volonté de la politique locale n'est pas au rendez-vous. À titre d'exemple, en commune carencée, le préfet pourra obliger la commune à financer toute opération de logement social ou d'intermédiation locative prévue dans le cadre d'une convention conclue entre le préfet et un bailleur social.

Mélanger les loyers pour plus de mixité sociale

À titre d'exemple, dans un immeuble où tous les logements auraient été financés en logement PLUS (HLM ordinaire), les nouvelles locations pourront se faire désormais à des niveaux de loyers PLAI (c'est-à-dire à des niveaux de loyer plus faibles), d'autres en PLUS et quelques-unes en PLS (avec des niveaux de loyer plus élevés).

.....

RENFORCER L'ÉQUITÉ EN AGISSANT SUR LES MÉNAGES À FORTS REVENUS.

Le supplément de loyer de solidarité (SLS) est acquitté par les ménages qui dépassent de beaucoup les plafonds de ressources. La loi renforce les dispositions pour plus d'équité entre les locataires, en incitant notamment à la mobilité les ménages dont les revenus sont les plus élevés.

Favoriser le départ du parc HLM des ménages à forts revenus

La loi prévoit la possibilité pour les bailleurs sociaux de mettre fin au bail, à l'issue d'un délai de 18 mois, pour les locataires qui dépassent fortement et durablement les plafonds de ressources.

.....

RENFORCER LES SANCTIONS POUR LES COMMUNES QUI NE RESPECTENT PAS LA LOI EN AUGMENTANT LE MONTANT DES AMENDES ET LES POUVOIRS DES PRÉFETS

.....

HARMONISER LES PROCÉDURES DE CARENCE POUR PLUS DE JUSTICE TERRITORIALE

Le logement social en France

4 839 600
logements sociaux
et foyers gérés par
les bailleurs sociaux
en 2015

1 876 000
demandes de
logement social
en France en 2015

1 218
communes
concernées par la
loi SRU sont en déficit
de logement social
en 2016

478 573
ménages se sont
installés dans des
logements neufs
ou libérés par leurs
occupants en 2015

10 millions
de personnes
logées en HLM

**Ministère du Logement
et de l'Habitat durable**
92 055 La Défense Cedex
Tél. 01 40 81 21 22



www.logement.gouv.fr
#EgalitéCitoyenneté

