

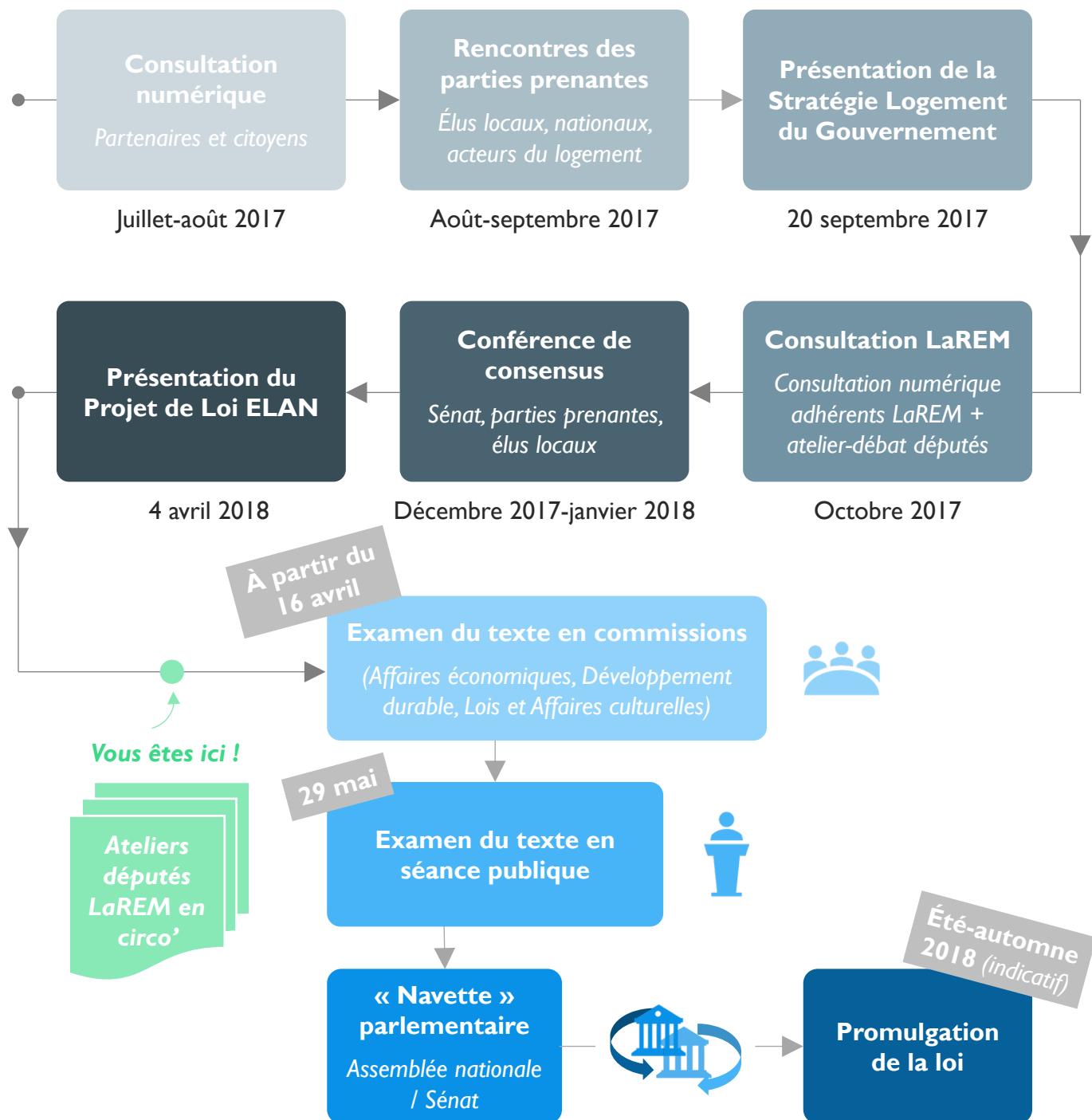


Ateliers *LaREM*

Projet de loi ELAN

Pour l'**E**volution du **L**ogement, de
l'**A**ménagement et du **N**umérique

10 mois de consultation avant d'entamer le débat parlementaire



Diagnostic de la politique du logement jusqu'au aujourd'hui

Un investissement insuffisamment efficace

40 Md€ de
dépense publique
chaque année pour le
logement

4 millions de personnes en France mal-logées

141 500 sans domicile fixe en 2012

7 millions de logements mal isolés

Un défaut d'offre de logements

71% vs 24% : en 10 ans
l'augmentation du prix du foncier par
rapport à celui de la construction

1^{er} : le logement est le 1^{er} poste de
dépense des ménages, représentant
26% du budget des Français

Une inflation de la réglementation qui
aurait fait grimper de **15% à 20%** le
coût de la construction en 15 ans

60 nouvelles normes lors
du quinquennat précédent

Un ciblage inefficace de l'offre existante

6,6% des logements sont vacants en
France. Ce taux atteint 8,2% dans les
centres des villes moyennes

2,5 millions d'étudiants en France
pour **170 000** logements étudiants

1,9 million de demandeurs
de logement sociaux fin 2015, pour
0,5 million d'attributions au
cours de l'année

Un taux de mobilité dans le parc social de
9,8 %, soit **2x** moins que dans le parc privé

Pourquoi un projet de loi autour de la politique du logement ?

Pour faciliter la construction, notamment de logements sociaux.

Construire est aujourd'hui long et coûteux. Cela renchérit les loyers et pénalise les ménages les plus modestes. Pour construire plus de logements, il faut déverrouiller ce qui bloque et actionner les leviers qui permettent de faciliter la construction :

- Libérer la cession des terrains pour en faire baisser les prix
- Développer des projets d'urbanisme pour accompagner la construction
- Simplifier les normes pour des travaux plus rapides

Pour adapter le logement aux nouveaux modes de vie.

Depuis plusieurs années, la société française évolue : nos manières de vivre, et de travailler ont changé. Les logements d'hier ne répondent plus aux besoins d'aujourd'hui, notre législation doit donc s'adapter :

- Innover en matière de mobilité et d'accès au logement (jeunes, CDD,...)
- Accompagner le vieillissement de la population avec des logements évolutifs et plus adaptés
- Développer des logements écologiquement responsables

Pour que notre modèle social réponde pleinement aux imprévus de la vie.

Lorsque l'on subit un bouleversement - un divorce, un licenciement, un endettement excessif - le logement devient un problème qui se superpose aux autres et augmente les difficultés. Nous devons rendre le système plus juste, efficace et lisible :

- Réorganiser et pérenniser les acteurs du logement social
- Raccourcir le temps d'attente
- Rendre plus transparent l'attribution des logements sociaux

5 mesures pour construire plus, mieux et moins cher

1

Faciliter les projets d'aménagement du territoire avec des contrats de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU).

Avant : gouvernance locale ou pilotage État

Après : partenariats entre acteurs locaux et État

2

Favoriser la transformation de bureaux en logements en rapprochant les deux cadres réglementaires, en permettant de déroger aux servitudes de mixité sociale prévues dans le PLU et en permettant à l'Etat de faciliter la **réquisition des bureaux vacants** pour l'hébergement d'urgence.

Objectif : d'ici fin 2020, 500 000 m² de bureaux transformés en logement

3

Rendre consultatif l'avis des Architectes des bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et de l'installation de pylônes de téléphonie mobile pour le déploiement du très haut débit

Aujourd'hui, l'avis des ABF est « conforme », et donc obligatoire

4

Assouplir les normes d'accessibilité en créant **la notion de logements « évolutifs »** (accessibles en grande partie et facilement transformables) pour 90% des nouveaux logements, en conservant les 10% restants « accessibles ».

5

Sécuriser les opérations de construction en **accélérant la lutte contre les recours abusifs**.

Objectif : passer de 24 mois de procédure en moyenne, à 10 mois

4 mesures pour faire évoluer le logement social

1

Encourager le regroupement d'organismes de logement locatif social, notamment par la détermination d'une **taille minimale** de groupe de bailleurs sociaux à 15 000 logements et en obligeant la **fusion de l'ensemble des OPH** (office public de l'habitat) **rattachés à un même EPCI** (établissements publics de coopération intercommunale).

Il y a aujourd'hui 800 organismes. Certains n'ont presque plus de moyens pour investir dans leur parc immobilier, alors que d'autres ont une trésorerie plus confortable

2

Faciliter les possibilités **de fusion et d'absorption** des organismes HLM et des Sociétés d'économie mixte (SEM).

3

Faciliter la **circulation et la mutualisation des capitaux entre les organismes** en élargissant la possibilité de prêt à tout organisme appartenant au même groupe.

En 6 ans, ce dispositif a permis la mutualisation de 244 M€ de trésorerie. L'objectif est de l'élargir afin d'augmenter la circulation de la trésorerie vers les organismes qui en ont le plus besoin

4

Faciliter la vente de logements sociaux en créant une nouvelle forme d'organisme d'HLM, **la société de vente d'habitations à loyer modéré**, et en permettant que la convention d'utilité sociale (CUS) contienne un **plan de vente pour lister les logements** que le bailleur souhaite aliéner.

En 2016, seuls 8 810 logements sociaux ont été vendus, bien en-deçà de l'objectif de 40 000 fixé par la dernière convention entre l'État et l'Union sociale de l'habitat

5 mesures

pour répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

1

Créer un « bail mobilité », pour répondre au besoin des personnes en mobilité nécessitant **un logement sur une courte durée**.

En bref : un contrat de location d'une durée de 1 à 10 mois non renouvelable et sans dépôt de garantie

2

Favoriser la mobilité dans le parc social en **réexaminant tous les 6 ans la situation des locataires**.

Aujourd'hui, lorsque l'on parvient à obtenir un logement social, on le garde à vie et ce en dépit de ses besoins.

3

Améliorer **la transparence des attributions** des logements sociaux grâce à un système de points, et mieux organiser la file d'attente des demandeurs **en rendant son processus plus objectif**.

Ce système est en place à Rennes et Paris depuis plusieurs années et apporte satisfaction : des outils pour objectiver les situations, et des demandeurs plus éclairés sur leur position en file d'attente

4

Donner au **dispositif d'encadrement des loyers** un **caractère expérimental**, sur la base du volontariat dans les zones tendues, et favoriser le développement des **observatoires des loyers** nécessaire à une meilleure connaissance des marchés.

En place à Paris et Lille, le dispositif a été supprimé par décision des tribunaux administratifs

5

Mieux **encadrer les locations meublées touristiques** en renforçant les sanctions et les contrôles, afin d'éviter que des logements sortent du parc locatif classique au détriment des ménages.

4 mesures pour améliorer le cadre de vie

1

Encourager la **revitalisation des centres villes**, avec un contrat permettant notamment des **dérogations en matière d'urbanisme commercial** et une possibilité de **pause dans l'implantation des commerces en périphérie**.

5 milliards d'euros d'investissement seront mis à disposition pour rénover les centres-villes dégradés

2

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne en confortant et simplifiant la mise en place d'une **autorité unique exerçant l'ensemble des polices spéciales** dans le domaine, et en les articulant mieux avec les **pouvoirs de police générale du maire** pour traiter l'urgence plus efficacement.

3

Renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil, en instituant une **présomption de revenus issus de la mise à disposition de logements indignes**, à l'image de ce qui est pratiqué en matière de trafic de drogue par exemple.

Le montant moyen des amendes s'élève entre 1 000€ et 10 000€, alors que les gains liés à l'activité de marchands de sommeil se comptent parfois en millions !

4

Accélérer l'**aménagement numérique du territoire** en simplifiant les **modalités d'occupation du domaine public** pour les équipements de réseaux de communication électroniques et en instaurant une **sanction pécuniaire** à l'encontre des opérateurs ne réalisant pas leurs engagements de déploiement.

Objectif : très haut débit (> 30 Mbit/s) d'ici 2022