

Compte rendu Atelier législatif sur la loi logement ELAN 11 avril à 20h - Vincennes

Mercredi 11 avril 2018, le député Guillaume Gouffier-Cha a animé un atelier législatif pour échanger avec les habitants de la circonscription et des alentours sur le projet de loi logement baptisé ELAN (évolution du logement et aménagement numérique).

Ce texte présenté en Conseil de ministres le mercredi 4 avril 2018 par Jacques Mézard, ministre de la Cohésion des territoires, et Julien Denormandie, secrétaire d'Etat, poursuit trois objectifs fondamentaux :

- faciliter la construction, notamment de logements sociaux ;
- adapter le logement aux nouveaux modes de vie ;
- faire que notre modèle social réponde pleinement aux imprévus de la vie.

Il a donc pour ambition de permettre de construire plus et mieux pour moins cher, de faire évoluer le logement social et de mieux répondre aux besoins de chacun tout en améliorant le cadre de vie pour ceux qui ont le plus besoin.

Un atelier pour recueillir les attentes des citoyens sur la loi logement

Un atelier législatif vise à permettre au député de mieux comprendre les inquiétudes et les attentes des citoyens, tout en promouvant la démocratie participative. Après une présentation des principales mesures de la loi, les participants ont été invités à débattre, faire des propositions et voter.

Vote sur les mesures

Dans un premier temps, ils ont dû choisir les 2 mesures qui leur semblaient les plus positives, puis les deux mesures les plus négatives.

Voici les résultats

Mesure positives = pastilles jaunes

Mesures négatives = pastilles rouges, roses, violettes

6 mesures pour construire plus et moins cher

- 1 Réinventer des projets d'urbanisme partagés et collaboratifs avec des nouveaux outils : contrats de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) et Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) : + de coopération entre les acteurs, + d'efficacité dans les prises de décision.
- 2 Favoriser la transformation de bureaux vides en logements en ajustant les normes techniques et facilitant les démarches et en permettant à l'Etat de réquisitionner des bureaux vacants pour l'hébergement d'urgence.
- 3 Simplifier l'urbanisme : limiter le nombre de pièces à fournir, dématérialiser les procédures et simplifier l'enchevêtrement des différents documents d'urbanisme
- 4 Simplifier les normes : pas de nouvelles normes pendant le quinquennat et la loi fixera des résultats à attendre pour le bâtiment.
- 5 Assouplir les normes d'accessibilité en créant la notion de logements « évolutifs » (accessibles en grande partie et facilement transformables) pour 90% nouveaux logements, en conservant les 10% restants « accessibles ».
- 6 Accélérer le traitement des recours et renforcer la lutte contre les recours abusifs pour sécuriser les opérations de construction.

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 1 000 logements et en obligeant la fusion de l'ensemble des OPH rattachés à un même EPCI.
- 2 Faciliter les possibilités de fusion et d'absorption des organismes HLM et des SEM.
- 3 Faciliter la circulation des capitaux entre les organismes en élargissant la possibilité de prêt à tout organisme appartenant au même groupe.
- 4 Faciliter la vente des logements HLM à leurs occupants pour favoriser l'accès à la propriété pour les locataires HLM.

6 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.
- 2 Améliorer la transparence des attributions des logements sociaux et mieux organiser la file d'attente des demandeurs en rendant son processus plus objectif (cotation).
- 3 Favoriser la mobilité dans le parc social en examinant tous les 6 ans la situation des locataires.
- 4 Développer l'encadrement des loyers sur la base du volontariat dans les zones tendues, et favoriser le développement des observatoires des loyers nécessaires à une meilleure connaissance des marchés.
- 5 Mieux encadrer les locations meublées touristiques, en renforçant les sanctions et les contrôles.
- 6 Favoriser la mixité sociale et la solidarité en promouvant la mixité intergénérationnelle et en permettant la colocation dans le parc social pour les personnes handicapées.

6 mesures pour améliorer le cadre de vie

- 1 Créer un contrat pour la revitalisation des centres villes pour mobiliser localement tous les acteurs publics et privés pour la rénovation des logements, faciliter l'implantation des commerces au centre et réguler en périphérie.
- 2 Mise en place d'un bail numérique pour sécuriser les relations entre les bailleurs et les locataires et préparer la transparence sur les informations relatives.
- 3 Réformer la gouvernance des copropriétés reconnue comme trop rigide et complexe, pour faciliter la gestion et accélérer les travaux.
- 4 Simplifier les nombreuses procédures de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale et sanctionner les marchands de sommeil.
- 5 Promouvoir la rénovation thermique des bâtiments tertiaires pour préserver l'environnement.
- 6 En finir avec les zones blanches de téléphonie et accélérer le déploiement du très haut débit sur l'ensemble du territoire.

Les mesures suscitant le plus d'inquiétude sont celles concernant la vente d'HLM à leurs locataires, l'examen de la situation des locataires tous les 6 ans et la fusion des bailleurs sociaux.

Les mesures vues comme très positives sont celles concernant l'assouplissement des normes (logements évolutifs) et la lutte contre l'habitat indigne, en particulier contre les marchands de sommeil.

Groupes de travail

Les participants ont été séparés en 4 groupes de 5 à 8 personnes au sein de l'Atelier. Chaque groupe devait choisir en premier lieu une des 4 thématiques de la loi, puis répondre à 3 questions

- Quelles sont les mesures positives ?
- Quels sont les points de vigilance ?
- Sur quoi souhaitez-vous interpellier le député ? Pouvez-vous faire deux propositions complémentaires ?

Voici les résultats des échanges.

Groupe salon – axe amélioration du cadre de vie

Positif

- Lutte contre les marchands de sommeil : la non poursuite contre les marchands de sommeil aboutit à les conserver
- Réforme de la gouvernance des copropriétés, assouplissement des votes de travaux, pour limiter le développement des copro dégradés (pb de majorité) :

Négatif

- Bail numérique car outil de transmission automatique de données financières à l'Etat à des fins statistiques : sécurisation des données individuelles car données qui touchent au quotidien
- Outils à haut débit : pb sur les antennes, bonne information des voisins

Interpellation/propositions

- Financement à l'amélioration de l'habitat : qu'est ce qui est prévu pour l'accompagnement de la sortie de l'habitat indigne
- Avoir des politiques d'amélioration du cadre de vie passer à l'échelle intercommunale, du territoire, pas que de la commune

Groupe bibliothèque – Axe construire plus et moins cher

Positif : toutes les 6 mesures, car complémentaires

Points de vigilance

- Comment sont traités les dérogations ?
- Transformation bureaux/logement : quelle estimation du coût ? Fausse bonne idée ?? plus cher que construire du neuf
- Simplifier les normes, pas au prix de la qualité ! pb sur les logements sociaux sur les normes acoustiques, thermiques. Des logements qui doivent bien vieillir
- Recours abusifs, quels définitions ?

Interpellation/propositions

- Accompagner le rééquilibrage des emplois sur le territoire grâce au numérique
- Risque de non recours au concours d'architecte sur les programmes de logement : pourquoi ?? important car contribue à la qualité
- Préfabriqué dans la loi ?? pourquoi être aussi précis : on légifère sur des moyens, pas sur des objectifs
- Dispositif Pinel : maintenu en l'état malgré le rapport de la cour des comptes

Coin image – [Axe mixité sociale](#)

Positif

- meublés touristiques, scandale d'airbnb
- mixité intergénérationnelle

Points de vigilance

- Colocation de personnes handicapées : à creuser, pose la question de la colocation plus généralement
- Le bail mobilité ne peut pas être généralisé : faire tourner les loyers et les personnes... faire attention à éviter le détournement de cette mesure
- Système de cotation : cela ne peut être qu'une aide à la décision, des priorités à développer : attention à l'effet ghetto, peut aller à l'inverse de la mixité sociale

Interpellation/propositions

- Gestion en silo entre réservataires actuellement : proposer une gestion en flux pour avoir une occupation plus fluide, avec un rôle plus actif des locataires. Etendre les bourses de logement, pour une mixité choisie, et non imposée
- Définition de la sous-occupation à préciser pour favoriser l'échange d'appartement

Coin cuisine – [Axe amélioration du cadre de vie](#)

Positif

- Lutte contre les marchands de sommeil :
- Rénovation thermique des bâtiments tertiaires

Interpellation/propositions

- Le déploiement des antennes relais posent question en zone dense : favoriser les antennes multi opérateurs et donner un cadre légal permettant de refuser l'implantation d'une antenne