



DOSSIER DE PRESSE

Sylvia Pinel présente 20 actions pour améliorer la mixité sociale dans le logement

Paris, le 15 avril 2015

Contact presse

Service de presse du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

72, rue de Varenne, 75007 Paris - 01 44 49 85 13

www.territoires.gouv.fr

Sommaire

Introduction	3
---------------------------	----------

Mieux répartir les logements sociaux dans les territoires	4
--	----------

Evaluer le nombre de communes carencées	4
--	----------

Utiliser l'ensemble des outils conférés aux préfets par les arrêtés de carence	4
---	----------

Programmer les aides à la pierre de l'État prioritairement sur les zones tendues en favorisant la mixité sociale	4
---	----------

Encourager la cession de foncier public	4
--	----------

Nommer un délégué interministériel à la mixité dans l'habitat	5
--	----------

Renforcer l'efficacité de la loi SRU	5
---	----------

Faciliter le rachat de logements privés par des bailleurs sociaux pour réaliser une intermédiation locative	5
--	----------

Réformer les attributions de logements.....	6
--	----------

Améliorer le partage de la demande de logement social	6
--	----------

Tendre vers une politique d'attribution intercommunale	6
---	----------

Cartographier les logements sociaux	6
--	----------

Renforcer le rôle des préfets au service de la mixité	7
--	----------

Réformer les loyers des logements sociaux	8
--	----------

Suivi de mise en œuvre des actions	9
---	----------

En annexe :

- **bilan triennal SRU 2011-2013**
- **liste des communes carencées**

Le Gouvernement est déterminé à favoriser la mixité sociale dans les quartiers et au sein des immeubles. Toutes les catégories sociales doivent pouvoir être représentées sur un même territoire. L'action publique doit permettre aux quartiers prioritaires de la politique de la Ville de gagner en attractivité et aux autres quartiers de s'ouvrir à l'accueil de nouvelles populations.

A cet effet, la production de logements doit être diversifiée, en construisant des logements aux loyers très accessibles dans tous les territoires, et en renforçant l'attractivité des quartiers les plus défavorisés, pour y maintenir la population existante qui le souhaite et y attirer les classes moyennes.

L'occupation du parc social existant doit aussi être l'objet de toutes les attentions en donnant l'opportunité à des ménages aux revenus modestes d'accéder à des logements dans les secteurs les plus favorisés et éviter ainsi d'ajouter de la pauvreté à la pauvreté.

Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, a présenté ce matin en Conseil des ministres, 20 actions pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers et au sein des immeubles, autour de trois axes :

- ▶ mieux répartir les logements sociaux dans les territoires ;
- ▶ réformer les attributions de logements sociaux ;
- ▶ réformer la politique des loyers.

Certaines de ces actions peuvent être mises en place immédiatement. D'autres, relevant du niveau législatif, seront inscrites dans la **loi « Égalité et Citoyenneté »**, qui sera déposée au Parlement cet automne et discutée au 1^{er} semestre 2016.

Elles font suite au comité interministériel « Égalité et Citoyenneté : la République en actes » du 6 mars 2015.

Elles constituent **un ensemble de mesures qui nécessitent la mobilisation de chacun, et en particulier des collectivités locales et des bailleurs sociaux.**

L'État sera présent pour :

- ▶ orienter, faciliter et animer ce travail collectif ;
- ▶ jouer son rôle, notamment dans les attributions de logements qui relèvent de son contingent;
- ▶ et faire appliquer avec fermeté les mesures en faveur de la mixité sociale.

MIEUX REPARTIR LES LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES TERRITOIRES

En matière de production, le Gouvernement souhaite une meilleure répartition du parc social sur les territoires. A cet effet, il faut construire davantage de logements sociaux dans les communes soumises à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), et favoriser la production de logements en accession sociale, en locatif intermédiaire ou libre dans les quartiers déjà fortement pourvus en logements sociaux.

Evaluer le nombre de communes carencées

Action 1

La liste des communes « carencées » au titre de la loi SRU est publiée aujourd'hui sur le site internet du Ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité, dans le cadre du bilan triennal SRU 2011-2013.

Utiliser l'ensemble des outils conférés aux préfets par les arrêtés de carence

Pour accélérer la construction de logements dans les communes carencées au titre de la loi SRU, la ministre enverra en mai une instruction aux préfets afin qu'ils s'emparent pleinement des outils liés aux arrêtés de carence.

Action 2

Le droit de préemption sera utilisé en faveur du logement social. Lorsqu'une commune est carencée, le préfet récupère automatiquement ce droit. Il peut le déléguer à un établissement public foncier (EPF), à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), ou à un organisme de logement social. La préemption consiste à avoir la priorité d'acquisition dans le cadre d'une vente déjà engagée.

Action 3

Délimiter d'ici juin les secteurs où **reprendre l'instruction du permis de construire**, pour sécuriser la construction de logements.

Programmer les aides à la pierre de l'État prioritairement sur les zones tendues en favorisant la mixité sociale

Action 4

Le recentrage des aides à la pierre sera accentué au bénéfice des zones tendues.

Action 5

La production de logements sociaux sera limitée dans les quartiers où il y en a déjà plus de 50%, notamment **les quartiers de la politique de la ville, les anciennes ZUS, les quartiers du programme national de rénovation urbaine (PNRU).**

Encourager la cession de foncier public

Si les actions de cession du foncier public pour faire du logement social sont déjà connues, la vente de foncier public pour d'autres types de logements pourrait être renforcée. La ministre enverra aux préfets une instruction en ce sens en mai.

Action 6

Les terrains publics situés dans des zones fortement pourvues en logement social seront mobilisés pour construire des logements en accession libre, ou en locatif libre et intermédiaire. Aucune décote n'est prévue dans ce cas : elle n'est possible qu'en cas de production de logement social conformément à la loi.

Action 7

Les terrains publics situés dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU **seront mobilisés pour construire des logements sociaux**, notamment en utilisant les dispositions prévues par la loi du 18 janvier 2013.

Nommer un délégué interministériel à la mixité dans l'habitat

Action 8

Le délégué interministériel à la mixité dans l'habitat, Thierry Repentin, sera chargé d'appuyer les préfets et les acteurs pour faciliter l'émergence des projets. Le décret sera publié prochainement.

Renforcer l'efficacité de la loi SRU

Action 9

La loi sera modifiée pour permettre explicitement de **carencer les communes qui n'atteindraient pas une production de 30 % de PLAI dans leur bilan triennal**. Pour plus d'équité, cette obligation sera élargie à toutes les communes déficitaires quel que soit l'état d'avancement de leur PLH.

L'obligation pour les communes déficitaires de produire des logements à loyers très modérés (PLAI) existe déjà dans la loi, mais reste peu appliquée. Par ailleurs, cette obligation ne touche que les communes déficitaires qui ont un programme local de l'habitat (PLH) postérieur au 1^{er} janvier 2014.

Action 10

La loi sera modifiée pour **transférer aux préfets de région la responsabilité de la prise des arrêtés de carence**, sur proposition des préfets de départements, afin de donner moins de prise aux intérêts locaux et d'homogénéiser les pratiques au sein d'une région. Pour éviter les disparités de pratique entre régions, **des instructions nationales** guideront la prise de ces arrêtés. Aujourd'hui, ce sont les préfets de département qui signent les arrêtés de carence.

Action 11

Les **modalités de contribution des communes carencées pour le financement des logements sociaux imposés sur leur territoire seront clarifiées** dans la loi.

Faciliter le rachat de logements privés par des bailleurs sociaux pour réaliser une intermédiation locative

Action 12

Des financements spécifiques sont à l'étude, avec l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et la Caisse des dépôts et consignations, pour que les bailleurs sociaux volontaires puissent acheter des logements privés et créer un parc d'intermédiation locative dédié aux plus démunis. Cette offre s'intégrera dans le tissu existant pour favoriser la mixité sociale.

Avec des logements en intermédiation locative :

- ▶ les ménages concernés bénéficieraient d'un accompagnement social ; la durée d'occupation de chaque locataire serait de 18 mois, en vue d'un relogement dans le parc social ;
- ▶ les logements acquis pourraient être revendus par les bailleurs au bout de 10 ans afin d'équilibrer l'opération ; ce dispositif nécessite encore des discussions avec la Caisse des dépôts, l'union sociale pour l'habitat (USH) et le ministère des finances ;
- ▶ en fonction du mode de financement et du niveau de conventionnement choisi, ces logements pourraient être comptabilisés dans le décompte SRU.

REFORMER LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Les politiques d'attribution sont trop compartimentées entre les acteurs et ne se situent pas à la bonne échelle. Les règles et le cadre des attributions peuvent conduire à pérenniser des inégalités dans l'occupation du parc social entre les territoires. Par ailleurs, le candidat locataire n'est pas acteur du processus d'attribution et subit l'application de règles mal connues et complexes.

Face à ce constat, le Gouvernement engage des actions spécifiques : certaines seront inscrites dans la Loi « Égalité et Citoyenneté », d'autres peuvent être mises en place sans attendre. Les décrets d'application des mesures prévues par la loi ALUR concernant l'organisation de la gestion de la demande de logement social au niveau intercommunal seront publiés au cours du 2^{ème} trimestre 2015.

Améliorer le partage de la demande de logement social

Action 13

Les **intercommunalités** dotées d'un programme local de l'habitat (PLH) devront **définir un plan partenarial de gestion de la demande comportant les orientations destinées à assurer la gestion partagée de la demande et l'information des demandeurs**. Elles devront mettre en place des dispositifs de partage de la gestion de la demande interconnectés avec le système national d'enregistrement (SNE) des demandes.

Tendre vers une politique d'attribution intercommunale

Action 14

Le Ministère du logement animera, en lien avec le Ministère de la ville, un groupe d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) volontaires pour **initier une politique d'attribution intercommunale** basée notamment sur :

- ▶ des **critères d'attribution communs** entre les réservataires pour privilégier l'efficacité collective plutôt que les priorités de chaque réservataire ;
- ▶ la **mutualisation des contingents** « publics » (État, bailleurs sociaux, collectivité), afin de disposer d'un plus grand choix de logements pour chaque attribution et améliorer l'accès au logement social des demandeurs prioritaires ;
- ▶ la **cotation de la demande** (ou scoring) et la publication sur internet des logements disponibles : les demandeurs pourront ainsi postuler sur un logement en connaissant à l'avance les critères de sélection.

La loi « Égalité et Citoyenneté » généralisera et amplifiera cette réforme.

Action 15

Les préfets instaureront les **conférences intercommunales des attributions du logement** prévues dans le cadre de la loi ALUR. Elles réuniront les principaux acteurs du logement pour élaborer **les conventions intercommunales relatives aux attributions de logement**, prévues dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et cohésion urbaine.

Cartographier les logements sociaux

Action 16

D'ici fin 2015, le Mouvement HLM aura **cartographié les immeubles sociaux**. Caractériser chaque immeuble en fonction de sa composition socio-économique (critères de revenus, taux d'activité, taux de bénéficiaires des APL) permettra de mieux piloter les attributions et de rééquilibrer, au sein d'un territoire, la composition sociale des immeubles.

Renforcer le rôle des préfets au service de la mixité

Action 17

Un décret permettra aux **préfets d'avoir une voix délibérative dans les commissions d'attribution des logements** (CAL) et de donner une voix prépondérante au président de l'EPCI avec PLH.

Action 18

Sur certains territoires, les préfets ont délégué aux communes la gestion du contingent de logements réservés de l'État. **Dans certaines situations, ces délégations ne sont pas appliquées sur la base de principes conformes à la mixité. Les préfets devront reprendre leur contingent dans ces cas précis.**

Action 19

Parce que les mécanismes d'attribution des logements ne doivent pas amplifier la ségrégation mais la corriger, il sera demandé aux préfets de ne plus reloger dans les 1 500 quartiers prioritaires de la ville les personnes dont les ressources se situent au-dessous du seuil de bas revenus. Les préfets devront rechercher avec les bailleurs des solutions alternatives afin de proposer des loyers peu élevés dans des secteurs favorisés. Cela renvoie à la réforme de la politique de loyer consistant à fixer les loyers en fonction d'objectifs de mixité sociale. Ils recevront une instruction qui précisera les modalités de mise en œuvre de cette mesure dès 2015.

REFORMER LES LOYERS DES LOGEMENTS SOCIAUX

Pour une meilleure mixité sociale dans l'attribution des logements sociaux, des actions seront menées pour éviter de reloger les personnes les plus démunies dans les quartiers les plus en difficulté. La politique appliquée doit permettre de disposer de logements à faibles loyers dans des zones où vivent peu de personnes à revenus très modestes, y compris en baissant certains loyers au cas par cas. Il faut briser la logique de loyers fixés en fonction du financement d'origine du logement social, et **créer une politique de loyers fixés en fonction d'objectifs de mixité sociale** dans le respect des équilibres financiers globaux des organismes.

Action 20

Les préfets adapteront les loyers au cas par cas, en utilisant les modalités actuelles, afin de loger davantage de ménages à bas revenus hors des quartiers prioritaires de la Ville. Les bailleurs sociaux seront également mobilisés pour expérimenter dans certains territoires une telle démarche dès le mois de mai. **Par la suite, des dispositions législatives nécessaires seront prises pour généraliser la mise en œuvre de ces pratiques** au travers de la loi « Egalité et Citoyenneté ».

Remembrement des organismes de logement social

On dénombre environ 800 organismes HLM pour un parc de 4,7 millions de logements sociaux en 2012. Dans certaines communes, plus de 20 organismes gèrent des immeubles. Cette multiplicité des acteurs, ou dispersion, constitue un obstacle à la conduite des politiques publiques sur le logement et à la bonne gestion locative des immeubles.

Dans les territoires où le nombre d'organismes HLM paraît excessif (supérieur à 20), il est demandé à l'union sociale de l'habitat (USH) de faire des propositions en lien avec les organismes concernés pour juin 2015. Le remembrement des patrimoines sera organisé prioritairement sur trois sites : Évry-Courcouronnes, Noisy-le-Grand et Plaine Commune.

Accélération de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

La mixité sociale passe également par l'accélération de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), outil majeur de la transformation du cadre de vie des quartiers défavorisés. Le NPNRU, qui prévoit 5 milliards d'euros d'équivalent-subventions, permettra la réalisation de 20 milliards d'euros de travaux entre 2015 et 2025. Il constitue un levier puissant pour la mise en œuvre d'une véritable mixité sociale et fonctionnelle.

Dans ce cadre, la reconstitution d'une offre en logements sera privilégiée en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Un pré-financement de l'ordre de 1 milliard d'euros aux opérations soutenues par l'Anru sera mis en place avec l'appui de la Caisse des Dépôts. Ce nouvel outil permettra d'avancer de 2 ans (dès 2015 et 2016) les démolitions-reconstructions prévues dans le cadre du NPNRU. Une convention en précisera prochainement les modalités de mise en œuvre.

Volet Habiter du comité interministériel Égalité et Citoyenneté

Suivi de la mise en œuvre des conclusions

Mettre la production de logements sociaux
au service de la mixité sociale

Réformer la politique d'attribution des
logements sociaux

AVRIL 2015



Publication de la liste des communes
carencées

Nomination de Thierry REPENTIN
comme délégué interministériel

MAI 2015



Instruction aux préfets sur la mobilisation
des outils disponibles sur les communes
carencées

Engagement de l'USH pour capter des
logements du parc privé en vue de
réaliser des opérations d'intermédiation
locative avec l'aide de la Caisse des
dépôts et consignations

Instruction aux préfets sur l'adaptation
des loyers au cas par cas et le
relogement des ménages dont les
ressources sont inférieures au seuil de
bas revenus

Mise en place d'un groupe de travail
d'EPCI volontaires sur la mise en place
de politiques d'attribution
intercommunales

Mise en place d'un groupe de travail
avec les bailleurs sociaux sur une
expérimentation d'une démarche de
révision des loyers à l'intérieur du parc
social

**Mettre la production de logements sociaux
au service de la mixité sociale**

**Réformer la politique d'attribution des
logements sociaux**

JUIN 2015



Programme de mobilisation par les préfets des outils disponibles sur les communes carencées

Mise en place d'un outil de préfinancement des opérations de démolition-reconstruction prévues dans le N-PNRU

Propositions de l'USH sur le remboursement des organismes de logement social sur 3 sites pilotes

Publication des décrets d'application de la loi ALUR sur l'organisation de la gestion des demandes de logement social au niveau intercommunal

Décret attribuant aux préfets une voix délibérative dans les commissions d'attribution de logements sociaux

Circulaire aux préfets sur les conférences intercommunales d'attribution de logements sociaux

Reprise de la gestion par les préfets de leurs contingents au cas par cas

4e trimestre 2015

Dépôt du Projet de loi « Égalité, Citoyenneté »



Mesures renforçant l'efficacité de la loi SRU

Mesures sur la révision de la politique des loyers dans le parc social

Mesures sur la politique intercommunale d'attribution des logements sociaux

Décembre 2015

Cartographie de l'occupation des logements sociaux par l'USH