

Droit de préemption, surloyers, attributions par les maires : ce que prévoit le projet de loi logement



© adobe stock

« Choc d'offre » et durcissement des règles d'occupation des logements sociaux constituent le fil rouge du projet de loi « pour un logement abordable » présenté ce 3 mai en conseil des ministres. Un texte qui affaiblit également les obligations de construction de logement social et qui donne la main aux maires sur diverses actions, de la préemption du foncier aux attributions de logement social. Décryptage.

C'est un projet de loi concis - 14 articles - qui ambitionne pas moins de que « créer un choc d'offre pour produire plus de logements abordables », comme l'avait annoncé Gabriel Attal lors de sa déclaration de politique générale. Aujourd'hui, le ministère de la Cohésion des territoires prend la suite en soutenant que c'est « l'offre qui déterminera les conditions de logements de nos concitoyens à moyen terme » en « déverrouillant le secteur » et ce « sur tous les types logement : social, intermédiaire, libre, sans différenciation de catégorie ».

Présenté ce vendredi 3 mai en conseil des ministres par le ministre du Logement Guillaume Kasbarian, le texte doit être discuté au Sénat à la mi-juin puis à la rentrée de septembre à l'Assemblée nationale. Débats animés en perspective, les détracteurs du texte pointant notamment un durcissement des règles d'occupation des logements sociaux pour leurs locataires. Et un texte où l'appui à la demande est absent, même si le ministère met en avant des dispositifs « qui continuent à s'appliquer : bail réel solidaire, prêt à taux zéro recentrée sur les zones tendues, baisse des taux... »

Décryptage d'un texte qui vise également à donner plus de marges de manœuvre aux maires, « des acteurs de terrain à qui il faut faire confiance » avance le ministère, dans l'attribution des logements sociaux... comme dans leurs obligations de construction.

Moins d'obligations de logements très sociaux et des maires incités à vendre

Pour faciliter la construction de logement dans le parc HLM, l'exécutif veut faire jouer les vases communicants et ce au détriment des quotas de logement social.

D'abord en intégrant du logement intermédiaire dans les objectifs de la loi SRU, et plus précisément dans les quotas de rattrapage pour les villes carencées où il sera possible d'intégrer jusqu'à 25 % de logements intermédiaires dans son objectif de rattrapage. « On ne touche pas à l'objectif de 20 % ou 25 % de logements sociaux, soutient le ministère de la Cohésion des territoires. Mais le projet de loi permet de prendre en compte les communes déficitaires, environ 1100, soumises à trajectoire de rattrapage ».

Les bailleurs pourront par ailleurs détenir jusqu'à 20 % de logements intermédiaires contre 10 % aujourd'hui.

Toujours sur le logement social, est instauré un droit de regard des maires sur l'attribution des logements sociaux neufs. Et même un droit de veto, à motiver, s'appliquant une seule fois par logement. Avec quels garde-fous face aux risques de clientélisme ? Le ministère mise sur « les discussions qui continueront de se dérouler en format collégial (CALEOL), des comptes-rendus écrits et les contrôles de l'Ancois », l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Par ailleurs, les ventes de logements sociaux seront désormais à la main des maires et non plus dans celles des préfets, « une mesure de décentralisation réclamée par les maires » lors du CNR logement, assure le gouvernement. L'exécutif estime que la vente de logements sociaux permettrait aux bailleurs d'investir davantage dans la production de nouveaux logements.

Des surloyers déclenchés plus rapidement

Le ministère présente la mesure comme relevant de « la justice sociale : que le loyer puisse suivre l'évolution du revenu ». Alors que le code de la construction et de l'habitation prévoit aujourd'hui un dépassement maximal de 50 % du plafond de ressources pour accéder au logement social, le projet de loi abaisse ce seuil à 20 %. Et, nouveauté, l'évaluation des ressources du locataire tiendra compte également de son patrimoine en plus des revenus, une disposition qui nécessitera l'échange de données fiscales. Si le revenu ou le patrimoine « dépasse un chiffre fixé par décret, le bailleur pourra mettre fin au bail, développe le ministère. Et dès que les revenus dépasseront le plafond - et non 120 % du plafond -, il pourra y avoir surloyer. On compte 1,8 millions de demandeurs sous plafond de ressources ; c'est difficile de justifier *ad vitam eternam* le maintien de ceux qui résident dans ces logements » assène le ministère.

L'exécutif veut aussi diminuer la sous-occupation de logements sociaux. Mais afin de ne pas faire déménager des locataires au logement ancien désormais surdimensionné au goût du bailleur et risquer de le fléchir vers un logement certes plus modeste mais au loyer plus élevé car plus récent, « le bailleur pourra baisser le loyer sur le logement de destination, neuf, afin d'accueillir cette personne pour libérer un appartement de plus grande surface. Cela va permettre aux bailleurs de retrouver des marges de manœuvre financières pour investir », assure le ministère de la Cohésion des territoires. Qui se félicite de cette « possibilité de fixer un nouveau loyer plus cohérent à la relocation, sans aucun impact sur locataire en place ».

Au total, l'exécutif estime que 50 000 logements sociaux devraient être libérés par un taux de rotation d'environ 1 %.

Vers un foncier au prix plus accessible ?...

Alors que le coût du foncier représente entre 20 et 50 % du prix d'une opération, l'exécutif tente une expérimentation de régulation des prix, sur sept ans, se basant sur droit de préemption urbain. « Aujourd'hui, il faut avoir un projet d'intérêt général [pour préempter] quand le foncier est trop cher.

Là, on permet de mobiliser la préemption sur simple motif que le prix de cession envisagé sur le terrain est trop élevé par rapport à des références dont la fixation sera précisée par décret, en s'appuyant sur les observatoires fonciers alimentant déjà les PLH des collectivités, déroule le ministère. Il ne sera plus nécessaire d'avoir un projet parfaitement ficelé en bout de chaîne », justifie-t-on dans l'entourage du ministre. Le texte permet aussi de prolonger la durée de validité des zones d'aménagement différé (ZAD), dans lesquelles les collectivités constituent des réserves foncières pour des projets futurs.

Des pavillons bienvenus

« Le pavillon fait partie du rêve français » : la sentence énoncée par Gabriel Attal trouve sa traduction juridique dans le projet de loi, le gouvernement souhaitant « accompagner la densification pavillonnaire, le faire dans le respect des objectifs de sobriété foncière et permettre de densifier ». Concrètement, le texte modifie les documents d'urbanisme, le PLU en premier lieu, en créant des orientations d'aménagement et de programmation à la main du maire lui permettant, selon le ministère, « de planifier une densification douce qui ne soit pas anarchique » et « d'éviter que ces documents ne figent la capacité de ces lotissements à accueillir de nouveaux logements ».

A noter qu'au chapitre simplification, le texte réduit de quatre mois les délais de recours gracieux pour construire des logements et ce afin de faire sortir « plus vite » de terre des logements, plaide le ministère.

Meublés de tourisme, l'autre texte « logement »

Parallèlement au projet de loi pour un logement abordable, la proposition de loi d'Annaïg Le Meur (Renaissance) et Inaki Echaniz (PS) sur l'encadrement des logements saisonniers et les meublés de tourisme poursuit son parcours après son adoption à l'Assemblée le 29 janvier. Le texte doit être examiné au Sénat à partir du 20 mai.