

Présentation du projet de loi « Logement abordable »

Un projet de loi émanant du ministre délégué au logement a été présenté en Conseil des Ministres ce vendredi 03 mai. Il sera débattu au Sénat avant l'été (à partir du 17 juin) puis à l'Assemblée nationale à l'automne.

Ce projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables comporte 14 articles répartis en 4 chapitres correspondant aux 4 axes que s'est fixé le ministre :

1. Offrir de nouveaux outils aux élus qui veulent construire
2. Simplifier les procédures administratives pour produire plus vite
3. Libérer l'investissement dans le logement abordable
4. Faciliter l'accès au logement des Français

En guide d'objectifs, le dossier de présentation de ce projet de loi indique que :

« Pour faire baisser les prix et les loyers, et les rendre abordables au plus grand nombre, nous devons produire plus : plus de logements libres, plus de logements intermédiaires, plus de logements sociaux, partout où sont les besoins et les emplois. Les catégories de logement ne s'opposent pas entre elles : chacun doit pouvoir trouver un logement en fonction de ses revenus et de ses projets de vie. »

Il ajoute que *« pour relancer durablement la production, nous devons faire le choix de la confiance : le choc d'offres ne résultera pas de nouvelles obligations mais au contraire d'outils nouveaux qui encouragent et facilitent l'investissement de ce qui veulent construire »*.

A l'occasion des débats parlementaires, le projet de loi sera largement complété par les assemblées avec lesquelles nos échanges sont prometteurs.

A cet effet nous portons une plateforme de propositions qui est autant une liste d'évolutions utiles pour le métier, qu'une illustration de ce qu'est l'UNAM.

Elle se caractérise par une position équilibrée pour obtenir des arbitrages et soutiens à l'occasion des discussions parlementaires à venir.

A ce titre, nous avons volontairement mixé les propositions avec et sans éléments de fiscalité pour gagner en lisibilité et en cohérence.

D'autres amendements et propositions réglementaires pourront ainsi être transmis tout au long de l'étude du texte par les 2 chambres, ou dans le cadre de la préparation des décrets par les cabinets.

Les nouveaux outils

- Prendre en compte le LLI dans les quotas « SRU »

Le LLI pourra représenter jusqu'à 40% du quota de logement social pour les communes concernées par l'obligation de production de logements sociaux.

- Donner aux maires la présidence des commissions d'attribution des logements sociaux

En plus de présider la commission, le maire propose son ordre de classement des candidats et dispose d'un veto sur le choix des candidats.

- Allongement de la durée d'une ZAD de 6 à 10 ans

Les zones d'aménagement différée permettent la constitution de réserves foncières par le biais du droit de préemption. Un périmètre est défini pour une zone dont on sait qu'elle sera à aménager sans avoir défini pour l'instant le projet.

- Nouveau droit de préemption « anti-spéculation foncière »

Cet outil est créé pour une durée de 7 ans (jusqu'en 2031), il pourra être utilisé sur des périmètres prédéterminés par une délibération motivée. La collectivité pourra avoir recours à ce droit de préemption lorsqu'elle aura connaissance d'une vente à un prix objectivement supérieur au marché.

Les conditions permettant de juger un prix comme excessifs (notamment la période de référence) seront à fixer par décret.

En l'état du texte, les collectivités qui souhaitent rétrocéder les fonciers ainsi préemptés ne pourront le faire qu'à des bailleurs. Nous sollicitons qu'elles puissent également le faire à des opérateurs privés, sous engagement de réaliser des logements sociaux.

Simplifier les procédures administratives pour produire plus vite

- Réduire les délais de recours

Le projet de loi propose ici de réduire le délai de recours gracieux à un mois, et surtout de le rendre non-suspensif du recours contentieux. Ainsi, quand bien même un recours gracieux serait formé, il serait sans effet sur le délai de recours contentieux qui reste de deux mois.

- Créer des « opération de renouvellement urbain » pour faciliter le renouvellement et la densification des zones pavillonnaires et des zones d'activité économique

La densification des zones pavillonnaires est l'un des axes du ZAN. Si le BIMBY a longtemps été envisagé comme l'outil à privilégier, le projet de loi met ici en avant l'aménagement en créant des opérations de renouvellement urbain, pour inscrire cette densification dans le cadre d'une opération globale, impliquant de prendre en compte les besoins supplémentaires liés à la densification en termes de stationnement, de transport ou plus généralement d'équipements publics.

Cela pourra être inscrit dans des OAP.

- Généraliser le permis d'aménager multisites

Le permis d'aménager multisite avait été annoncé en mars par le ministre reprenant les propositions de l'Unam. Le voilà inscrit dans le projet de loi. Toutefois, le texte le conditionne à 3 éléments :

- Un demandeur unique
- Un ensemble unique, ayant un lien et fonctionnel
- Un projet qui garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.

Pour que cet outil offre toutes ses potentialités, nous demandons que la seconde condition soit supprimée, et la 3^e garantisse la qualité architecturale et paysagère de chaque site concerné.

A défaut, le permis d'aménager multisite ne pourra être utilisé pour réaliser des projets opérant une péréquation entre deux sites distincts, nécessitant tout deux des aménagements.

Libérer l'investissement dans le logement abordable

Ce chapitre concerne essentiellement les bailleurs sociaux, et les montages financiers à leur disposition.

- en corrélation avec la mesure permettant de prendre en compte le LLU dans le « quota SRU », la mesure autorise les bailleurs à produire/acquérir davantage de LLI (jusqu'à 20% de son patrimoine)
- permettre aux bailleurs d'augmenter, dans une certaine limite, leurs loyers
- autoriser tout type de bailleurs à prendre des participations dans des SCI ayant pour objet la réalisation de logement intermédiaire, afin de favoriser la coopération publique/privée.

Faciliter l'accès au logement social des travailleurs

- Déléguer à Action Logement, dans chaque département, une partie des attributions de logements sociaux relevant du Préfet, afin d'en faire bénéficier les travailleurs (représenteraient environ 80 000 attributions par an)
- Inciter plus fermement les bailleurs à la réalisation des examens périodiques pour maintenir une cohérence dans les attributions de logement au regard de l'évolution de la situation, notamment financière, des bénéficiaires.
- Renforcer les compléments de loyers pour les locataires dont la situation s'améliore en abaissant le seuil de déclenchement du mécanisme. L'objectif est soit d'inciter à quitter le parc social soit à contribuer davantage au financement des logements.
- Étendre le bail mobilité au parc social, pour les travailleurs ayant besoin d'un logement sur une courte durée.

En complément de ces mesures inscrites dans le projet de loi, l'Unam porte ses propositions en faveur de l'accession à la propriété dans les zones aménagées, telles qu'un reversement d'une partie de la TVA immobilière aux maires aménageurs, un PTZ dézoner et pour toutes formes urbaines, une TVA incitative à taux réduit pour les opérations sur des fonciers déjà artificialisés ou à proximité d'une gare.