

# Habitat & Collectivités Locales N°716

## Informations du 27 avril au 10 mai 2024

Nouvelle formule – n° 716 – 13 mai 2024 – **Tiré à part / Tribune de Frédéric Paul**

### Editorial

À part le maire de Cannes, il n'y a pas grand monde pour soutenir publiquement le projet de loi du tout récent ministre Guillaume Kasbarian. Lequel maire de Cannes se trouve être président de la puissante association des maires de France qui, rappelons-le, s'est abstenue lors du vote au CNH sur ledit projet...

Malgré la période des ponts depuis fin avril, il faut dire que les réactions négatives s'accroissent face à ce texte dénoncé comme *a minima* totalement insuffisant, voire carrément contreproductif et même pour certains proprement scandaleux ! Il faut dire que cet assemblage de mesures hétéroclites ne mériterait pas tant d'opprobres si on n'y voyait pas une inflexion libérale – jugée comme telle – qui réoriente complètement la politique traditionnelle du Logement et son bras armé dans notre Etat Providence, le Logement social ! Même le Sénat le rappelle vertement à la *Macronie*, lui qui pourtant doit composer avec un éventail d'élus locaux dont certains – à l'instar du maire de Cannes ? – trouvent finalement qu'il y a bien assez de HLM et qui n'en veulent surtout pas chez eux au nom du respect de leurs « spécificités locales »...

Et d'ailleurs, un expert – qui aurait pu se parer du titre de gardien du temple – y voit ce vent libéral qu'il dénonce. Il décortique posément les mesures gouvernementales qu'il critique tout en assumant que le Mouvement HLM aurait dû mieux faire. Nous publions sa tribune « *le projet de loi Kasbarian ne règlera rien* ».

Guy Lemée

### GUILLAUME KASBARIAN PROPOSE UN PROJET DE LOI POUR AMÉLIORER LE LOGEMENT



FONCIER

URBANISME

HABITAT SOCIAL

<b>Sommaire</b>	
La plume à ... <i>Frédéric Paul</i> .....	3
Textes .....	5
Journaux officiels (JORF / JOUE) du 27 avril au 10 mai 2024 .....	5
Bulletins officiels, circulaires, documentation administrative, etc. ....	6
Parlement .....	7
Projets de loi / Propositions de loi.....	7
Questions parlementaires / Réponses ministérielles .....	7
Parlement Européen .....	8
Jurisprudence .....	8
Documentation .....	9
Rapports & études .....	9
Livres, revues, guides, articles et communiqués signalés .....	10
Actualités .....	12
Finances, fiscalité, comptabilité, statistiques.....	12
On en parle – Revue du web .....	12
Evènements / Manifestations.....	17

## La plume à ... Frédéric Paul

**Frédéric Paul**, l'ancien délégué général de l'Union sociale pour l'habitat, qui a fait toute sa carrière au sein du Mouvement HLM, reste un observateur attentif du secteur comme des sujets Logement en général. On sait depuis son très remarqué ouvrage « [HLM, Mon amour](#) » qu'il reste exigeant à l'égard de son ancienne maison. D'ailleurs, dans cette tribune, il égratigne les bailleurs qui, selon lui, auraient bien dû faire plus de PLS (le haut de gamme du logement social)...

### Logement abordable : le projet de loi Kasbarian ne règlera rien

#### Plus de pauvres...

Dans le journal [Les Échos, en mars 2023](#), [Etienne Wasmer](#) écrit : « Lentement mais sûrement la société française s'appauvrit. Désormais au 25ème rang mondial en termes de revenu par habitant. Nous pouvons nous comparer à l'Allemagne : Nous sommes 20% plus pauvres en revenu par tête depuis 2007 » [France Culture pour sa part, en avril 2023, dans l'émission « Le temps du débat »](#) souligne que la France en matière de PIB par habitant décroche depuis 30 ans. « Si au niveau macro-économique cet appauvrissement fait débat, il est réel pour les classes populaires et les classes moyennes. »

Les modifications apportées aux règles applicables au logement social ont au fil du temps cherché à prendre en compte cette évolution.

C'est tout d'abord le cas avec la [loi pour la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion](#) de 2009 : Les plafonds de ressources à l'entrée dans le logement social sont abaissés de 10%. Le dépassement de deux fois le plafond de ressources a pour conséquence la perte du droit au maintien dans les lieux, qui était la règle générale jusque-là. Des mesures d'adaptation pour les personnes âgées ou handicapées sont bien entendu prévues.

La [loi Egalité et citoyenneté](#) de 2017 est attentive à l'accroissement de la pauvreté et de la précarité. Concernant les attributions, elle prévoit l'attribution aux personnes dont les ressources sont celles du premier quartile, de logements situés en dehors des quartiers de la politique de la Ville. En outre, chaque contingent doit réserver 25% des attributions à ces personnes. Le seuil de résiliation du bail en cas de dépassement des plafonds de ressources est fixé à 150 %. Un délai de 18 mois est accordé à l'occupant pour quitter son logement social. Il est mis fin à la possibilité d'abaisser le barème du [supplément de loyer de solidarité](#) (SLS) dans les PLH. Une remise en ordre des loyers au moment des mouvements d'entrée-sortie des locataires est proposée aux bailleurs sociaux, faculté malheureusement peu mise en œuvre.

La loi est lucide au regard de la situation sociale du pays. Elle aurait pu ouvrir la voie à la poursuite d'un travail serein entre les acteurs du logement social et l'Etat si, très vite, la mise en place brutale de la [réduction de loyer de solidarité](#) (RLS) par le pouvoir nouvellement élu n'était intervenue.

Vient la loi portant Evolution du logement de l'aménagement et du numérique de 2018 (loi ELAN.) Selon le site des [Éditions législatives qui commente le texte](#), cette loi « prépare l'avenir du bail HLM. Afin de favoriser la mobilité au sein du parc social et d'optimiser l'occupation des logements sociaux, elle introduit pour l'organisme et la commission d'attribution l'obligation de réexaminer la situation des occupants tous les 3 ans ». La loi ELAN est suivie de l'ordonnance de mai 2019 qui incite à son tour à pratiquer à la relocation des baisses de loyers en faveur des personnes de faibles ressources, baisses compensées par des hausses à la relocation sur d'autres logements. En vain.

On sera également attentif au [rapport parlementaire de juillet 2023](#) (Charles de Courson / Daniel Labaronne) consacré au logement social qui relève plusieurs questions : La nécessité de traiter le sujet des APL étudiants (1,5 Mds euros/an) versées sans contrôle de ressources des parents, le coût du logement locatif intermédiaire pour l'Etat (2,2 Mds euros /an), l'absence de contrôle des ressources des occupants de ces logements, la nécessité de territorialiser le barème de l'APL, le fait que le SLS ne règle pas la question de l'écart entre les loyers des logements sociaux et ceux des logements du marché, la nécessité de déclencher le SLS dès le dépassement des plafonds de ressources, la résiliation du bail dès que les revenus de l'occupant atteignent 120% des plafonds. Le rapport souligne également le besoin de produire davantage de logements sociaux.

#### Un projet libéral

On pourrait dire que le [projet de loi présenté par le récent ministre Guillaume Kasbarian](#) (à l'exception des mesures concernant l'assouplissement de la loi SRU et le rôle des maires en matière d'attributions) s'inscrit dans la trajectoire des lois précédentes.

Rappelons les mesures proposées qui concernent le logement social :

- La possibilité d'intégrer le logement intermédiaire dans le décompte des obligations SRU
- Le rôle nouveau donné au maire dans l'attribution des logements de programmes neufs. Sur ce point, il est intéressant de noter cet extrait de l'exposé des motifs (probablement rédigé par un jeune conseiller technique de cabinet au fait des réalités du pays !) « Les attributions dans une opération neuve marquent durablement le peuplement d'un programme »
- La possibilité pour les organismes de détenir désormais non plus 10 mais 20 % de logements intermédiaires
- Le déclenchement du SLS dès le premier euro de dépassement des plafonds de ressources
- La résiliation du bail quand les ressources atteignent 120% des plafonds.

On verra ce qui sortira du Parlement.

Plusieurs observations :

- Il faut à nouveau dénoncer les dramatiques évolutions concernant les règles de l'article 55 de la loi SRU : ce serait une prime donnée aux maires qui s'exonèrent de la solidarité nationale et aggravent la ségrégation spatiale. En outre, le logement intermédiaire qui se substituera au logement social dans les décomptes de la loi SRU sera destiné aux classes moyennes supérieures.

- Il est exact que les plafonds de ressources d'accès au logement social permettent à 80% de la population d'y accéder. La différence entre la règle concernant le plafond de ressources à respecter pour y entrer et celle concernant le niveau de ressources déclenchant le surloyer (au-delà de 20% du plafond) n'est plus adaptée. Et elle est incompréhensible pour ceux qui attendent un logement social. Mais quand, en région parisienne, l'écart entre le loyer HLM et le loyer privé est de trois fois, qui peut nous dire quelle solution logement sera trouvée pour ceux qu'on fera sortir du parc social puisqu'il n'existe pas d'offre ?

Le durcissement des règles d'occupation ne rapportera financièrement que peu de choses. Ne perdons pas de vue que 73% des occupants du parc social sont sous [plafond PLAI](#) et 21%, sous un plafond compris entre celui du PLAI et celui du PLUS. Les logements sociaux libérés ne combleront pas le manque abyssal de logement sociaux. Mais la force symbolique de cette mesure est réelle.

Laisser croire que la solution, sur les marchés tendus, passe par la sortie du parc social de 100 à 150 000 ménages constitue une opération de mystification politique.

- La possibilité pour les organismes HLM de détenir non plus 10 mais 20 % de logements locatifs intermédiaires ne pourra être mise en œuvre que par certains sur certains territoires. Le LLI est un produit quasiment autant aidé par l'Etat que le [PLS](#) sauf sur deux points : prêt apporté par des investisseurs privés qu'il faut rémunérer et non par la Caisse des dépôts, et possibilité de revente après 10 ans pour moitié et 15 ans pour l'autre moitié. Cette nouvelle possibilité offerte aux HLM va dans le sens d'une financiarisation du logement social.

En tout état de cause, la production de logements intermédiaires (75000 logts/3 ans) n'est pas une réponse adaptée à la crise du logement. Leurs loyers sont trop proches de ceux du marché (de l'ordre de 15% inférieurs) et leur nombre ne s'accumule pas puisque ces logements basculent dans les règles du marché au bout de 10 et 15 ans.

- Le rôle donné aux maires dans les attributions pour les nouveaux programmes constitue un grave recul pour la mixité et l'accès des plus pauvres. Ce n'est pas le pouvoir des maires qu'il faut renforcer mais celui des intercommunalités, dont les représentants devraient être élus au suffrage direct, et qui devraient être dotées des pouvoirs des maires en matière de politique du logement.

\*\*\*\*\*

L'accroissement de la pauvreté va plus vite que l'accroissement de l'offre de logements sociaux. On ne voit pas actuellement comment cette tendance pourrait s'inverser. Permettre aux personnes dont les ressources sont les plus modestes d'entrer dans le logement social, répondre à la question du mal logement est à la fois légitime et nécessaire. S'agit-il avec ce texte d'aller, dans une optique néo-libérale, vers un rôle résiduel du parc social ?

L'accroissement de la production de logements sociaux reste indispensable : d'une part des PLAI et des PLUS compte tenu du fait que 75 % des demandeurs disposent de ressources sous plafond PLAI, d'autre part des PLS gérés pendant 40 ans dans un cadre non lucratif et dont les loyers se situent entre ceux du parc social et ceux du LLI. En effet, il y a un lien direct entre la question de la continuité de la chaîne du logement et la possibilité de mobilité dans le parc social. Si la production de logements locatifs intermédiaires correspond bien à un besoin, elle n'est pas de nature à apporter une réponse à la question centrale de la continuité de la chaîne du logement. La solution passe par la production massive de PLS par les organismes d'HLM.

\*\*\*\*\*

Le projet de loi du ministre Guillaume Kasbarian confirme la posture de désignation de boucs émissaires du gouvernement : les chômeurs, les retraités, les fonctionnaires qu'il faudrait pouvoir licencier et maintenant les locataires HLM.

En l'état, et s'il est voté, ce projet de loi Kasbarian ne règlera rien.

**Frédéric Paul**

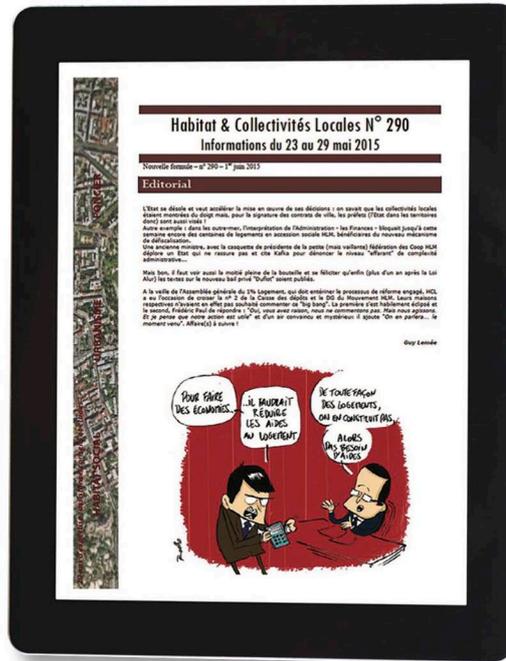
**ACTEURS DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT :  
VOTRE REVUE PROFESSIONNELLE  
ET INDÉPENDANTE**

Chaque semaine, recevez dans votre boîte mail toute  
**l'actualité de votre secteur : une veille stratégique,  
juridique et administrative.**

**Gagnez du temps :** toute  
l'information professionnelle  
vient à vous, claire et à jour.

**Décryptez l'actualité,**  
à travers un éclairage indépendant  
et des liens interactifs vers  
de nombreuses sources, textes  
et documents officiels.

**Élargissez votre champ  
de vision** à tous les domaines  
du secteur : Foncier - Aménagement -  
Urbanisme - Habitat privé -  
Logement social - Hébergement -  
Accession - Locatif -  
Financement - Fiscalité -  
Compétences - Etudes -  
Opérateurs - Aides - Normes -  
Réglementation - Jurisprudence -  
Expérimentation -  
Développement durable -  
Renouvellement urbain -  
Politique locale - Europe -  
Cadres institutionnels, etc.



**Partagez la lettre HCL :**  
souscrivez un seul  
abonnement avec une  
tarification adaptée  
par organisation,  
pour une diffusion à  
tous vos collaborateurs.

**OFFRE  
DÉCOUVERTE**

**Abonnez-vous  
à l'essai et recevez  
gratuitement la  
lettre HCL pendant  
2 mois en flashant  
ce code.**

C'est sans  
engagement.



-----> <https://www.habitat-collectivites-locales.info/sabonner/>

HCL Publications, RCS Créteil 512 025 578 - 31, rue de Villeneuve - 94370 Sucy-en-Brie

Directeur de publication : Guy Lemée

Courriel : [contact@lettre-hcl.fr](mailto:contact@lettre-hcl.fr) Site Internet dédié : <https://www.habitat-collectivites-locales.info>

Commission Paritaire des Publications et Agences de Presse (service de presse en ligne) : N° 1226 W 90099

Adhérent : [www.spiil.org](http://www.spiil.org)

© 2023/2024 - © Habitat & Collectivités Locales - Tous droits réservés

La diffusion de ce bulletin d'informations est réservée aux abonnés, dans les termes des [CGV-CGU](#).