

ATELIER CITOYEN #10

La loi ELAN et la politique du logement

———— Mardi 10 avril ————



Compte-rendu des
échanges

LA RÉPUBLIQUE
En Marche !

Introduction de Pacôme Rupin

- Le projet de loi ELAN part de nombreux constats qui témoignent des difficultés que les Français rencontrent pour se loger, et surtout bien se loger. C'est un véritable problème de société quand on sait que 40 milliards d'euros sont consacrés chaque année à la politique du logement mais que les résultats ne sont pas à la hauteur des besoins d'aujourd'hui et pour demain :
 - **Le logement coûte cher** : premier poste de dépense des ménages, il représente 26% de leur budget.
 - **Construire est long et coûteux** : en 10 ans, le prix des terrains a augmenté de 71 % et celui de la construction de 24%.
 - **La société française connaît de profondes mutations** : nos manières de vivre ont changées, nous sommes de plus en plus soucieux de la qualité de nos logements qui doivent être « évolutifs » pour mieux les changements dans la vie de chacun.
- Si bien que le logement, qui devrait être au service des individus est trop souvent une source de préoccupations, parfois même un obstacle au regard des normes et des procédures trop contraignantes. Réformer le logement doit donc nécessairement impliquer :
 - **de libérer** les possibilités de construction, de mobilité et d'innovation pour offrir de nouvelles opportunités aux Français et responsabiliser les professionnels.
 - **de protéger** les plus fragiles en renforçant le modèle du logement social et en luttant contre l'habitat indigne.
- Après 7 mois de concertation, plus de 26 000 réponses citoyennes, de nombreuses conférences de consensus avec les acteurs du secteur, le projet de loi ELAN a pour but de répondre à 4 objectifs pour refondre notre politique du logement :
 - **Construire plus, mieux, et moins cher** : simplifier les procédures et les normes pour produire un logement de qualité et abordable, lutter contre les recours abusifs et faciliter l'innovation par la coopération avec les collectivités territoriales.
 - **Conforter le modèle français du logement social** : proposer aux organismes HLM des regroupements, faciliter l'accession à la propriété par la vente de certains logements sociaux et adapter les loyers aux capacités financières des ménages.
 - **Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mobilité et la mixité sociale** : renforcer la transparence des attributions de logements sociaux, création d'un « bail mobilité » et d'un bail numérique, protéger contre l'habitat indigne, poursuivre l'encadrement des loyers privés en zones tendues, faciliter les réquisitions de locaux vacants pour l'hébergement d'urgence.
 - **Améliorer le cadre de vie** : rétablir les équilibres entre les territoires mais aussi réduire les fractures énergétiques pour atteindre les objectifs du Plan Climat et lutter contre les zones blanches de téléphonie très haut débit à l'horizon 2022.

Pacôme
Rupin —

Restitution des travaux en sous-groupes

Trois groupes ont échangé sur les mesures phares du projet de loi ELAN. Chaque groupe ayant nommé un rapporteur en début d'atelier et s'étant prononcé sur une proposition pour chaque question, les participants ont déterminé en plénière les réponses qu'ils souhaitaient apporter aux questions posées. Certaines réponses ne faisant pas consensus ont fait l'objet d'un vote afin de déterminer une position commune.

1. Pensez-vous que les mesures du projet de loi sont suffisantes pour construire plus de logements, rééquilibrer le lien bailleur/locataire, rendre accessible le logement à tous et réduire les fractures territoriales ?

- Sur ces questions qui résultaient des débats de l'atelier 4 sur la politique du logement, vous avez questionné l'opérationnalité de certaines mesures, en particulier dans la construction de logements mais aussi dans la limitation des recours abusifs afin de garantir une mise en œuvre effective et encadrée de ces mesures. Vous avez également évoqué la question des Syndics de copropriété qui effectuaient parfois des pressions ne permettant pas aux propriétaires de faire des choix librement décidés.
- Un groupe a aussi évoqué le thème de la mobilité dans le logements social en précisant que les contrôles tous les 6 ans devaient s'ajouter à un réel suivi des situations sociales des personnes, avec un portail unique d'échange de données permettant d'améliorer la connaissance de l'évolution des situations des familles.
- De plus, la mesure d'encadrement des loyers vous paraît être une bonne mesure en zone tendue pour donner accès au logement et réduire les fractures territoriales. Pacôme Rupin a rappelé l'importance des élus de proximité dans les décisions d'aménagement permettant aux citoyens de voter pour des élus ayant un projet d'organisation territoriale spécifique.

2. Parmi les mesures évoquées, laquelle vous paraît la plus pertinente ?

- Vous avez majoritairement voté (12 voix) pour la mesure visant à faciliter la mobilité dans le parc social. Il s'agit de réexaminer la situation des locataires du parc social tous les 6 ans en zones tendues afin d'adapter le logement social aux changements de situation et permettre une meilleure rotation pour répondre aux demandes des plus démunis d'accéder à un logement social.
- La lutte contre l'habitat indigne et la simplification des normes ont aussi fait partie des propositions que vous avez trouvé les plus pertinentes dans ce projet de loi permettant de répondre à l'objectif de protection des plus fragiles et à l'inadéquation de l'offre de logements avec les besoins de la population.

Restitution des travaux en sous-groupes

3. Parmi ces mêmes mesures, laquelle vous paraît la moins pertinente ?

- Beaucoup de personnes parmi vous ont préféré ne pas voter pour une mesure en particulier. Vous avez toutefois désigné la mesure de simplification des procédures d'urbanisme comme moins pertinente (6 voix) en évoquant le fait que ces procédures n'étaient pas les plus contraignantes pour faire face à la crise du logement.
- Certains d'entre vous ont opté pour la mesure visant à digitaliser le secteur du logement avec le développement du bail numérique (5 voix), jugeant que cette mesure n'était pas des plus nécessaires et obligeait à changer des comportements qui ne posaient pas de difficulté aujourd'hui. Quelques-uns (3 voix) ont trouvé que la vente de logement social était une perte pour le parc social qui a, au contraire, besoin d'élargir son offre.

4. Quelle mesure/proposition qui ne figurerait pas dans cette réforme ajouteriez-vous ?

- Vous avez décidé majoritairement (13 voix) de proposer des mesures visant à mieux encadrer la transformation des bureaux en logements pour éviter que ceux-ci soient transformés en meublés touristiques.
- Une autre mesure à recueilli 8 voix, pour lutter contre les « chaînons manquants » du parc social à destination d'un public dont les situations sociales ne permettent pas de bénéficier d'un logement social mais qui ont pour autant des difficultés à s'intégrer dans le parc privé. Pour répondre à ces lacunes vous avez proposé de développer le logement intermédiaire en particulier d'intégrer ces logements dans la loi SRU permettant à certaines communes de donner accès au logement à des publics en transition dans leur vie professionnelle et ne disposant pas de ressources suffisantes sans avoir à construire les 25% de logements sociaux auxquels elles sont assujetties. Tout en restant vigilant à ne pas permettre une exonération des communes à aider les familles en difficulté.

Merci de votre participation !