

Contre-projet à la loi ELAN

Faire des logements de qualité,
assurer la mixité sociale

François **PUPPONI**, avec les députés du groupe Nouvelle Gauche
et les sénateurs du groupe Socialiste au Sénat

Mercredi 30 mai 2018 – Alfortville

Conférence de presse - Alfortville

- ▶ **Luc Carvounas**, député du Val-de-Marne,
- ▶ **Olivier Faure**, député de Seine-et-Marne, Premier secrétaire du PS,
- ▶ **Michel Gerchinovitz**, maire d'Alfortville
- ▶ **Patrick Kanner**, sénateur du Nord, président du groupe Socialiste au Sénat,
- ▶ **François Pupponi**, député du Val d'Oise, responsable du groupe Nouvelle Gauche sur le projet de loi ELAN,
- ▶ **Valérie Rabault**, députée du Tarn-et-Garonne, présidente du groupe Nouvelle Gauche à l'Assemblée nationale.

Contre-projet à la loi ELAN

1 Faire avancer la mixité

2 Préserver les outils de lutte contre la ghettoïsation

3 Ne plus appauvrir les communes les plus pauvres

4 Préserver le patrimoine des Français

5 Promouvoir un logement de qualité dans un environnement préservé

Notre ambition renforcée sur la mixité

- ▶ **Faire avancer la mixité suppose**
 - ▶ De plafonner la part des ménages les plus en difficulté dans les attributions de logements sociaux dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)
 - ▶ De partager l'effort de solidarité pour le logement et pour l'offre de services publics
 - ▶ 96 communes d'Ile de France (soit 8%) comptent plus de 30% de logements sociaux
- ▶ **Aucun de ces objectifs n'est concrètement décliné dans le projet de loi ELAN**
- ▶ **Trois propositions pour faire évoluer les outils de mixité**

Faire évoluer les outils de mixité (1 / 3)

▶ I. Adapter le comptage SRU à cette ambition

- ▶ Donner un bonus de 50% aux communes qui font du très social
 - ▶ Dans le comptage SRU : 1 logement très social compterait pour 1,5
- ▶ Comptabiliser le logement intermédiaire
 - ▶ Dans le comptage SRU : 1 logement intermédiaire compterait pour 0,5 pour les communes qui comptent déjà 25% de logements sociaux
 - ▶ Aujourd'hui, il n'est pas comptabilisé dans SRU alors même qu'il contribue indirectement à la production de logements sociaux
 - Pour 4 logements intermédiaires construits, obligation actuelle de construire dans la même opération un logement social
 - ▶ Cette comptabilisation créerait une incitation supplémentaire

Notre ambition renforcée sur la mixité

Faire évoluer les outils de mixité (2/3)

▶ 2. Modifier l'application du « DALO »

- ▶ La préfecture détermine des personnes prioritaires au titre du Droit au Logement (DALO)
- ▶ Limiter la part des attributions DALO dans les QPV
- ▶ Partager l'accueil des DALO
 - ▶ Les « DALO » de certaines communes riches ont tendance à être relogés dans des communes « plus pauvres »

Notre ambition renforcée sur la mixité

Faire évoluer les outils de mixité (3/3)

▶ 3. Compléter la loi égalité & citoyenneté

- ▶ Cette loi prévoit un plancher : 1/4 des attributions de logements sociaux aux bénéficiaires les plus pauvres doivent se faire en dehors des QPV
 - Par conséquent, 75% peuvent encore se faire dans les QPV
- ▶ Engager une 2nde étape en instaurant un plafond, par exemple à 50%

Notre ambition renforcée sur la mixité

Contre-projet à la loi ELAN

1 Faire avancer la mixité

2 Préserver les outils de lutte contre la ghettoïsation

3 Ne plus appauvrir les communes les plus pauvres

4 Préserver le patrimoine des Français

5 Promouvoir un logement de qualité dans un environnement préservé

Une mixité fragilisée par ELAN

- ▶ ELAN détricote des dispositifs conçus pour éviter la ghettoïsation
- ▶ Supprime la gestion fine de l'attribution des logements sociaux
- ▶ Enlève la priorité accordée aux logements sociaux en cas de transformation de bureaux en logements
- ▶ Permet aux Préfets de renvoyer l'hébergement d'urgence dans les QPV, sans solliciter l'accord des maires concernés

Lutter contre la ghettoïsation

Des leviers de mixité sociale fragilisés par ELAN (1/5)

- ▶ ELAN supprime la gestion fine de l'attribution des logements sociaux
 - ▶ Création par la loi ALUR d'une commission spécifique d'attribution des logements sociaux, réunissant tous les acteurs concernés (Maire, Préfecture, bailleurs)
 - ▶ De par sa composition, elle a une connaissance fine des réalités immobilière par commune, ce qui permet une gestion « micro » des attributions de logements, pour plus de mixité sociale et pour anticiper les phénomènes communautaires
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 37) : supprimer cette commission
 - ▶ Les orientations seront gérées au niveau intercommunal, loin du terrain et de ses particularités
 - ▶ Ceci induit un risque de concentration des ménages en difficulté dans les QPV comme c'est le cas depuis des décennies.
 - ▶ Notre contre-proposition : maintenir cette commission dans les QPV

Des leviers de mixité sociale fragilisés par ELAN (2/5)

- ▶ ELAN ne préserve plus les logements sociaux dans les opérations de transformation de bureaux
- ▶ ELAN étend, à toutes les transformations de bureaux en logements, les dérogations aux règles d'urbanisme jusque là accordées aux seuls projets qui favorisent la mixité sociale (article 9)
 - ▶ A Paris, plusieurs transformations de bureaux ont bénéficié de dérogations
 - Par exemple : entre 2001 et 2012, 36% des logements issus de la transformation de bureaux étaient des logements sociaux à Paris, soit 1 709 logements

Des leviers de mixité sociale fragilisés par ELAN (3/5)

- ▶ Risque avec ELAN : que les projets de transformation de bureaux en logements ne comportent plus de logements sociaux
- ▶ Nos contre-propositions
 - ▶ Maintenir la condition de mixité sociale pour bénéficier de dérogations
 - ▶ Limiter l'application de l'article 9 aux bureaux situés en QPV
 - ▶ Ne permettre aux communes carencées en logements sociaux de bénéficier de ces dérogations que lorsqu'elles mènent des projets comportant majoritairement la réalisation de logements très sociaux.

Des leviers de mixité sociale fragilisés par ELAN (4/5)

- ▶ ELAN permet aux Préfets de renvoyer l'hébergement d'urgence dans les QPV, sans solliciter l'accord des maires concernés
 - ▶ Actuellement : le préfet peut réquisitionner des locaux vacants depuis plus d'un an pour les attribuer à une instance de gestion qui peut y loger des personnes aux revenus modestes, après avis du maire.
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 11) : étendre le dispositif de réquisitions par le Préfet à l'hébergement d'urgence.
 - ▶ Risque : que ces réquisitions se concentrent dans les quartiers populaires
 - ▶ Nos contre-propositions :
 - ▶ Aucune réquisition par le préfet dans les QPV
 - ▶ Ou, *a minima*, réquisition dans les QPV uniquement après accord du maire

Des leviers de mixité sociale fragilisés par ELAN (5/5)

- ▶ ELAN spécialise certains territoires dans l'accueil de populations en difficulté
- ▶ Ce que propose ELAN (article 44) : un programme de rachat d'hôtels de type Formule I pour les transformer en résidences hôtelières à vocation sociale
 - ▶ 19 des 47 hôtels Formule I en Île-de-France sont dans des communes ayant plus de 30% de logements sociaux
 - 4 Formule I sont dans des communes qui ont plus de 50% de logements sociaux : Gennevilliers, Sarcelles, Achères et Stains
 - ▶ Risque : « spécialisation des territoires »
- ▶ Nos contre-propositions :
 - ▶ Pas d'application de ce programme dans les QPV
 - ▶ Ou, *a minima*, accord du maire pour ceux situés en QPV

Contre-projet à la loi ELAN

1 Faire avancer la mixité

2 Préserver les outils de lutte contre la ghettoïsation

3 Ne plus appauvrir les communes les plus pauvres

4 Préserver le patrimoine des Français

5 Promouvoir un logement de qualité dans un environnement préservé

ELAN appauvrit les communes les plus pauvres (1 / 3)



Ne pas appauvrir les communes pauvres

- ▶ Des exonérations de taxe foncière qui conduisent à appauvrir les communes les plus pauvres

- ▶ Actuellement : un bailleur social est exonéré de taxe foncière pendant les 15 ans ou 25 ans qui suivent la construction d'un immeuble de logements sociaux
 - ▶ L'Etat est censé compenser ce manque de recettes fiscales à la commune
 - ❑ En réalité le taux de compensation n'est plus en moyenne que de 8%
 - ❑ En 2017, Sarcelles a une perte nette de recettes de 1 530 000 € (après compensation de l'Etat)
 - ❑ A Bagnolet, la transformation du Formule 1 en résidence hôtelière à vocation sociale ferait perdre 45 000€ de taxe de séjour / an

ELAN appauvrit les communes les plus pauvres (2/3)

- ▶ Ce que propose ELAN (article 29) : la vente en bloc des logements sociaux ouvre la possibilité d'une nouvelle vague d'exonérations
 - ▶ Concrètement, une commune pourrait se voir amputer de ressources fiscales liées à la taxe foncière pendant 50 ans au lieu de 25 ans aujourd'hui
 - Première période : les 25 ans qui suivent la construction du logement (comme c'est le cas actuellement)
 - Seconde période : les 25 ans qui suivent la vente des logements sociaux (nouveau)

- ▶ Notre proposition : rendre impossible le cas où un même immeuble bénéficie 2 fois d'une même exonération

ELAN appauvrit les communes les plus pauvres (3/3)



Ne pas appauvrir les communes pauvres

- ▶ **Moins de dotations versées par l'État**
- ▶ Actuellement : certaines dotations de fonctionnement versées par l'État tiennent compte du taux de logements sociaux sur la commune
 - ▶ Plus une commune compte de logements sociaux, plus ses dotations sont élevées.
 - ▶ À Sarcelles, les dotations qui dépendent du taux de logements sociaux représentent 38,2M€ en 2018.
- ▶ Ce que propose ELAN (article 29) : rien n'est prévu pour pallier les conséquences de la vente massive de logements, sur les dotations de fonctionnement des communes « pauvres »
- ▶ Notre proposition : continuer pendant 10 ans de comptabiliser, pour le calcul des dotations, les logements sociaux vendus.

Contre-projet à la loi ELAN

1 Faire avancer la mixité

2 Préserver les outils de lutte contre la ghettoïsation

3 Ne plus appauvrir les communes les plus pauvres

4 Préserver le patrimoine des Français

5 Promouvoir un logement de qualité dans un environnement préservé

ELAN brade l'épargne des Français (1/2)



- ▶ ELAN introduit un risque spéculatif, au détriment des Français
 - ▶ Actuellement : les ventes en bloc de logements sociaux entre bailleurs doivent se faire en respectant le prix des domaines (prix évalué par les services de l'Etat)
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 29) :
 - ▶ Possibilité de vendre à un prix quasi libre : il n'y a plus d'obligation de tenir compte du prix des domaines
 - Possibilité de vendre un immeuble très en deçà de sa valeur.
 - ▶ Possibilité de vendre certains logements sociaux en bloc à des personnes morales de droit privé
 - Elles pourront acheter à un prix cassé
 - Elles pourront revendre 5 ans plus tard avec une plus-value conséquente, pour les logements situés dans des quartiers attractifs

ELAN brade l'épargne des Français (2/2)



- Par exemple, un fonds de pension américain pourra ainsi racheter un immeuble social entier (ce qu'il ne peut pas faire aujourd'hui), le revendre au bout de 5 ans sur le marché immobilier classique et encaisser une forte plus-value.

- ▶ Notre proposition : préserver le patrimoine constitué par l'épargne des Français
 - ▶ Interdire la vente en bloc à des personnes morales de droit privé
 - ▶ Encadrer le prix de vente par rapport à la valeur des domaines
 - ▶ Prévoir une clause de retour à meilleure fortune pour les bailleurs sociaux : à la revente, 50% de la plus-value réalisée par rapport au prix d'achat devra être reversée au bailleur social, ce qui financera la production de nouveaux logements sociaux.

Vente des logements sociaux : des vices cachés



Préserver le patrimoine des Français

- ▶ ELAN expose les logements sociaux des quartiers populaires à l'appétit des marchands de sommeil
- ▶ Ce que propose ELAN (article 29) : Amplifier les programmes de ventes de logements sociaux
 - ▶ Risques :
 - les logements dans les quartiers les moins attractifs risquent d'être achetés en bloc par des marchands de sommeil.
 - Les logements dans les quartiers les plus attractifs risquent de permettre de la spéculation pour des fonds de pensions ou autres investisseurs privés.
 - ▶ Nos contre-propositions :
 - ▶ interdire la vente en bloc, sauf entre bailleurs sociaux
 - ▶ rétablir le droit de préemption du maire sur ces ventes
 - ▶ interdire la vente des logements sociaux inclus dans le périmètre des opérations ANRU, autrement ces projets seront à l'arrêt faute de volonté des bailleurs d'investir sur les logements.

Contre-projet à la loi ELAN

- 1 Faire avancer la mixité
- 2 Préserver les outils de lutte contre la ghettoïsation
- 3 Ne plus appauvrir les communes les plus pauvres
- 4 Préserver le patrimoine des Français
- 5 Promouvoir un logement de qualité dans un environnement préservé

Promouvoir un logement de qualité

Logement de qualité

- ▶ Au nom de la simplification, ELAN promet une qualité des logements dégradée
 - ▶ Suppression de 90% des normes handicap
 - ▶ Actuellement : 100% des logements sont censés être construits en respectant les normes handicapés
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 18) : seuls 10% des logements d'un immeuble devront respecter ces normes
 - ▶ Notre proposition : Supprimer cet article de la loi ELAN.
 - ▶ Une atteinte à la qualité architecturale du bâti
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 15) : supprimer l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France pour certaines opérations de réhabilitation de l'habitat insalubre ou l'installation d'antennes relais.
 - Par exemple, ELAN permettra l'installation d'une forêt d'antennes relais devant le château de Versailles sans que ces architectes ne puissent s'y opposer.

Promouvoir un logement de qualité

- ▶ Des normes environnementales dégradées
 - ▶ Actuellement : obligation pour les immeubles de bureaux de viser un objectif de réduction de 25% de leur consommation énergétique à horizon 2020
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 55) : Passer à un objectif de 40% mais seulement à l'horizon 2030.
 - ▶ Notre proposition : Supprimer cet article ou, *a minima*, avancer la date pour atteindre cet objectif de 2030 à 2025.
- ▶ Des citoyens mis de côté
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 62) : Supprimer la période de 2 mois qui permet au Maire d'être informé des projets d'implantation d'installations radioélectriques et de consulter sa population.
 - ▶ Notre proposition : Supprimer cette disposition qui revient sur la loi Abeille et qui va amoindrir l'information du public sur des enjeux sensibles (en témoignent les débats autour de Linky)

Préserver l'environnement

Environnement préservé

- ▶ Une atteinte au patrimoine naturel et paysager
 - ▶ Actuellement : La loi Littoral protège les rivages et zones côtières de la bétonisation.
 - ▶ Ce que propose ELAN (articles 12 *quinquies* à 12 *octies*) :
 - ❑ L'installation d'équipements publics dans les zones protégées, en dérogeant aux interdictions de constructions sur le littoral
 - ❑ Des installations photovoltaïques en bord de mer
 - ▶ Notre contre-proposition : supprimer ces articles qui mettent en danger nos paysages voire, les populations

Préserver l'environnement

Environnement préservé

- ▶ Les Outre-Mer négligés
 - ▶ Ce que propose ELAN (article 14) : simplifier l'élaboration des schémas régionaux d'aménagement, spécifiques aux Outre-Mer, qui garantissent notamment la préservation des parcs régionaux et nationaux.
 - ▶ Notre proposition : supprimer cette simplification qui permettra de passer outre l'avis du Conseil d'Etat et ne garantira pas une dialogue approfondi avec les acteurs de terrain et la protection de l'environnement.