



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 103372

Texte de la question

M. Guillaume Chevrollier attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le faible taux de rotation des logements sociaux. Comme le souligne la Cour des comptes, l'inertie de l'offre rejoint également celle de l'occupation, puisque l'attribution d'un logement social conduit en pratique à « remettre les clés à vie au bénéficiaire ». Ce phénomène serait lié au fait que, pour répondre à la demande, la politique du logement social est davantage orientée vers la construction que vers la gestion du parc existant, ce qui représente un coût élevé pour les finances publiques. Le taux de rotation a enregistré une baisse préoccupante au cours des quinze dernières années. Il lui demande comment le Gouvernement compte améliorer la gestion du parc existant de logements sociaux.

Texte de la réponse

À la suite de l'entrée en vigueur de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) une instruction gouvernementale a été publiée le 3 novembre 2015 visant les orientations nationales relatives à la mise en œuvre d'une politique intercommunale des attributions. La loi no 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC), a confirmé les orientations nationales de la politique des loyers au service de la politique intercommunale des attributions en procédant à plusieurs modifications au service de la mixité sociale. Comme l'indique depuis 1998 l'article L. 411 du code de la construction et de l'habitation (CCH) « (...) l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers », la politique de gestion des logements locatifs sociaux repose sur la mise en œuvre coordonnée de 3 mécanismes : l'aide personnalisée au logement (APL) ; le niveau des loyers ; l'attribution des logements sociaux aux demandeurs dont le dossier est retenu. Les conclusions du Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté (CIEC) du 6 mars 2015 sur la nécessité de renforcer la mixité sociale des immeubles, des quartiers et des bassins de vie ont donné lieu à la modification de la législation de l'attribution et de la gestion des logements locatifs sociaux par la loi égalité et citoyenneté. Ainsi, l'article 70 a modifié la section 1 du chapitre 1er du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation et institue l'obligation que 25 % des attributions suivies de baux signés pour des logements sociaux situés hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) soient faites au bénéfice de demandeurs aux revenus les plus bas (1er quartile de ressources) ou de personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, sous le contrôle du préfet doté d'un pouvoir de substitution en cas de carence ; la répartition entre les bailleurs des attributions nécessaires est réalisée grâce à la convention intercommunale d'attribution, en tenant compte de l'occupation sociale de leur patrimoine respectif afin de favoriser la mixité sociale dans l'ensemble du parc concerné. L'article 77 de la loi prévoit que les organismes de logements sociaux seront tenus de mettre en ligne tout ou partie des logements disponibles de leur parc afin de favoriser la location voulue, de nature à améliorer la rotation au sein du parc. L'article 81, dans le cadre des conventions d'utilité sociale (CUS), met fin à l'obligation d'une « remise en ordre des loyers » liée à la notion de service rendu au locataire, et par conséquent trop liée à la localisation du

logement comme déterminant du loyer. Cet article substitue à ce dispositif, de manière facultative, la possibilité de revoir la répartition des niveaux de plafond de ressources et des loyers maximaux à l'occasion des libérations de logements dans les immeubles pour permettre un accueil des ménages les plus modestes dans des quartiers plus favorisés tout en permettant de sauvegarder l'équilibre financier du bailleur. Cet article permet ainsi aux bailleurs de décorrélérer le niveau de loyer du financement initial du logement. L'article 82 prévoit un supplément de loyer plus dissuasif et rend plus effective les possibilités de mettre un terme au bail pour les ménages dont les revenus dépassent fortement et durablement les plafonds de ressources. Ainsi, le taux d'effort maximum du loyer et du supplément de loyer de solidarité (SLS) payé par un ménage ne pourra dépasser 30 % des ressources (contre 25 % auparavant). En outre, le seuil de ressources à partir duquel le locataire perd son droit au maintien dans les lieux a été abaissé à 150 % du plafond de ressources du prêt locatif social (PLS) quel que soit le financement initial du logement au lieu de 200 % actuellement du plafond de ressources applicable au ménage. Le délai à partir duquel le locataire perd son droit au maintien dans les lieux est passé de 3 ans à 18 mois après les deux années où le dépassement a été identifié. Enfin, le locataire perd son droit au maintien dans les lieux en cas d'absence de réponse à l'enquête ressources deux années consécutives. Ces dispositions tiennent compte de l'importance des remises en location dans l'offre annuelle de logement social : en 2014, sur une offre de 582 000 logements locatifs sociaux, 85 % provenaient de la remise en location suite à départ, soit 11 % du stock de logements sociaux (Source : Étude des coûts locatifs des logements des organismes d'HLM et SEM au regard des ressources des locataires en France métropolitaine par Vizget et Quadrat-études pour le compte de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)). Les dispositions relatives à l'obligation de mixité des flux annuels sont d'application concrète et immédiate. En effet, la disposition de l'article L. 441-1 du CCH précitée ne nécessite pas de décret d'application et sa mise en œuvre n'est conditionnée que par la mise à disposition des préfets du calcul de la valeur du seuil du premier quartile du montant des ressources des demandeurs. L'administration centrale a transmis cette information aux services déconcentrés mi-février 2017, et elle sera disponible automatiquement l'an prochain, ce qui permettra aux acteurs d'agir immédiatement. Au cours du premier semestre, l'infocentre du système national d'enregistrement permettra le suivi des attributions régulièrement mises à jour par les services de l'État. Pour participer efficacement par des loyers adaptés à la mise en œuvre effective du taux de 25 % des logements hors QPV attribués aux ménages les plus défavorisés, les bailleurs devront procéder à la location de logements neufs hors QPV, à loyers bas en application du programme local de l'habitat et à la location des logements libérés dont le loyer est faible, notamment de la catégorie HLMO et « bien situés ».

Données clés

Auteur : [M. Guillaume Chevrollier](#)

Circonscription : Mayenne (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 103372

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 mars 2017](#), page 2180

Réponse publiée au JO le : [9 mai 2017](#), page 3369