

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'emploi, de la
cohésion sociale et du logement

NOR : SOCX0500245L/B1

PROJET DE LOI

portant engagement national pour le logement

EXPOSÉ DES MOTIFS

La gravité de la crise actuelle du logement appelle des décisions fortes et urgentes de la part du Gouvernement.

Cette crise qui sévit en France est paradoxale.

Le rythme de construction se situe à un niveau inégalé depuis plus de vingt ans, avec 363 000 logements mis en chantier en 2004. La barre des 400 000 logements pourrait être atteinte en 2005, record historique depuis 1980.

Mais un grave déséquilibre persiste entre l'offre et la demande de logements, en raison des retards de construction très importants accumulés depuis une dizaine d'années par rapport aux besoins. Par ailleurs, l'augmentation de la demande de logements liée à l'évolution des modes de vie a été mal anticipée par le passé. Il en résulte un haut niveau des prix de l'immobilier qui rend problématique l'accès au logement dans les zones urbaines pour de nombreux ménages.

Le Gouvernement a fait des choix clairs et ambitieux pour répondre à cette crise de l'offre de logements. Le Plan de cohésion sociale prévoit la réalisation de 500 000 logements locatifs sociaux sur la période 2005-2009, soit un doublement par rapport aux années 1997-2002. Ces constructions s'ajoutent aux logements reconstruits dans le cadre du Programme national de rénovation urbaine. Le Plan de cohésion sociale prévoit également, grâce à l'intervention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), le doublement, de 20 000 à 40 000, du nombre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés réalisés chaque année.

Cette stratégie nouvelle de programmation physique et financière du logement social permet une mobilisation, non seulement de l'Etat, mais aussi des maîtres d'ouvrage (organismes HLM, sociétés d'économie mixte gestionnaires de logements sociaux, promoteurs privés) et des partenaires sociaux du « 1 % Logement ».

Par ailleurs, la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, en introduisant la possibilité de déléguer aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ou aux départements l'attribution des aides de l'Etat en faveur de la réalisation de logements locatifs sociaux ainsi que l'attribution des aides de l'ANAH, a créé les conditions d'une pleine mobilisation des collectivités territoriales autour de ces objectifs.

Le Premier ministre a appelé le 1^{er} septembre 2005 l'ensemble des acteurs du logement, notamment le monde HLM et les représentants du parc privé, à établir un nouveau Pacte national pour le logement. Avec ce Pacte, les partenaires concernés devront d'abord s'assurer que les objectifs du Plan de cohésion sociale seront tenus, tout spécialement les objectifs de production de logements sociaux. Le Pacte donnera également une priorité absolue d'accès au logement social aux familles sortant des dispositifs d'urgence sociale et aux ménages reprenant une activité après un chômage de longue durée,

Pour sortir notre pays de la grave crise du logement qu'il traverse, il est indispensable d'augmenter l'offre nouvelle, non seulement dans le secteur social, mais aussi dans les autres catégories de logements et notamment le secteur intermédiaire. En effet, les ménages à revenus moyens ou intermédiaires, qui ne peuvent prétendre de ce fait accéder à un logement HLM, n'ont pas pour autant la possibilité, dans les agglomérations où le marché immobilier est tendu, de supporter des loyers de marché.

Il faut donc se donner les moyens de dégager rapidement de nouveaux terrains à bâtir en quantité suffisante pour développer la construction, avec une attention particulière aux logements sociaux et intermédiaires.

Le Pacte, enfin, devra prendre en compte la nécessité de développer, dans un environnement maîtrisé, le logement d'urgence et d'insertion pour éviter que se renouvellent des drames humains comme ceux vécus dans un passé récent.

Le présent projet de loi portant « Engagement national pour le logement » comporte les mesures de niveau législatif nécessaires à la mise en œuvre du Pacte national pour le logement.

En premier lieu, ce projet de loi prévoit des dispositions volontaristes pour accroître l'offre de terrains au profit de la construction de logements. Ces dispositions visent, d'une part, à accélérer et faciliter la mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements publics et, d'autre part, à encourager les maires à faire construire davantage de nouveaux logements sur le territoire de leurs communes.

En aval de la question du foncier, le présent projet de loi contient trois mesures en vue d'aider au développement de l'offre de logements.

Tout d'abord, afin de promouvoir la diversité des statuts d'occupation dans les quartiers où sont menés de grands projets de rénovation urbaine, il est proposé d'y appliquer le taux réduit de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour les opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf.

Ensuite, il est apparu nécessaire de moderniser la gestion des offices HLM, après celle des sociétés anonymes HLM effectuée en 2003. Cela passe par l'unification des statuts des offices publics d'habitations à loyer modéré (OPHLM) et des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) sous le nouveau statut d'offices publics de l'habitat (OPH).

Enfin, il est proposé d'élargir le rôle de l'ANAH, sous l'appellation rénovée d'Agence nationale de l'habitat, en lui donnant en particulier des possibilités d'action supplémentaires pour contribuer au développement du parc locatif privé à loyers maîtrisés.

Au-delà de l'accroissement de l'offre de logements, le projet de loi portant « Engagement national pour le logement » s'attache à consolider les dispositifs existants d'accès au logement.

Il introduit de nouvelles avancées en faveur d'un droit au logement effectif, notamment par le renforcement du rôle de la commission de médiation créée dans chaque département pour traiter les réclamations des demandeurs prioritaires de logements sociaux. Le pouvoir de désignation du préfet est parallèlement accru, lorsqu'il s'agit de procurer un logement aux personnes qui sortent des dispositifs d'urgence sociale ou reprennent un travail après un chômage de longue durée.

Les deux autres propositions dans le domaine de l'accès au logement sont, d'une part, le renforcement et l'amélioration du dispositif actuel de surloyer appliqué dans le parc locatif social pour les ménages qui dépassent les plafonds de ressources donnant droit à un logement HLM, afin de libérer ainsi des logements sociaux, d'autre part, l'arrêt des coupures d'eau, électricité et gaz en période hivernale à destination des ménages de bonne foi en grandes difficultés.

Telles sont les dispositions du présent projet de loi portant « Engagement national pour le logement ».

CHAPITRE I^{ER} - MOBILISATION DE LA RESSOURCE FONCIERE POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS

Les dispositions du chapitre 1^{er} visent d'une part à accélérer la mobilisation des terrains de l'Etat pour la réalisation de logements et d'autre part à apporter des améliorations au régime des plans locaux d'urbanisme (PLU) pour permettre aux élus d'agir plus efficacement en faveur de la construction de logements.

Article 1er – Périmètres d'intervention présentant un caractère d'intérêt national

Le I précise que la réalisation de logements sur les terrains appartenant à l'Etat ou ses établissements publics présente un caractère d'intérêt national, lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs du volet « logement » du Plan de cohésion sociale. Dans la plupart des cas, les permis de construire pourront continuer à être délivrés par les maires dans les conditions du droit commun. Mais en cas de difficulté ou d'opposition locale, l'Etat pourra définir, par décret, des périmètres à l'intérieur desquels les opérations de logements auront le caractère et les effets d'opérations d'intérêt national, ce qui aura pour conséquence que les zones d'aménagement concerté et les permis de construire relèveront de la compétence du préfet.

Le II modifie l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme issu de la loi du 1^{er} août 2003 sur la rénovation urbaine afin de reconnaître à l'Etat, au même titre que les collectivités locales, la compétence pour déclarer d'intérêt général un projet de construction dont il a l'initiative par une « déclaration de projet », au sens du code de l'environnement. Cette procédure permet d'adapter rapidement et de façon souple, en concertation avec la commune, les documents d'urbanisme applicables.

Le III prévoit que les cessions de terrains par l'Etat ou ses établissements publics à l'intérieur des périmètres définis au I ne peuvent faire l'objet d'une préemption au titre des zones d'aménagement différé ou du droit de préemption urbain.

Article 2 – Plans locaux d'urbanisme et Plans d'occupation des sols

Renforcer le caractère opérationnel des plans locaux d'urbanisme pour mieux répondre aux besoins en logements

Le I permet aux communes qui le souhaitent de faire figurer dans leurs plans locaux d'urbanisme (PLU) un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Cet échéancier reste prévisionnel et n'engage pas la commune vis-à-vis de tiers, mais il rend le PLU plus opérationnel, dans le but de relancer l'offre foncière notamment pour la réalisation de logements.

Il vise en outre à favoriser une évaluation régulière de l'application du PLU, notamment au regard de la satisfaction des besoins en logements. A cette fin, il est proposé que le conseil municipal fasse cette évaluation tous les trois ans et délibère sur les suites à donner (maintien du PLU, modification ou révision). Cette disposition est semblable à celle qui existe déjà pour les schémas de cohérence territoriale (SCOT) pour lesquels une délibération est prévue tous les dix ans pour faire un bilan du SCOT et si besoin décider de sa mise en révision.

Prolongation de la date limite du 1^{er} janvier 2006 jusqu'au 1^{er} janvier 2010 pour la révision simplifiée des plans d'occupation des sols

Le II a pour objet d'éviter que des projets ne prennent du retard lorsqu'ils sont subordonnés à la transformation d'un plan d'occupation des sols (POS) en PLU. En effet, le code de l'urbanisme prévoit que les POS doivent être mis en forme de PLU lors de leur prochaine révision. Pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles, la loi a néanmoins autorisé les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents à procéder, avant le 1^{er} janvier 2006, à des révisions simplifiées des POS sans avoir à les mettre en forme de PLU. Il est proposé de prolonger ce délai jusqu'au 1^{er} janvier 2010, date de la fin du Plan de cohésion sociale.

Secteurs avec pourcentages minimums de logements sociaux ou intermédiaires dans les plans locaux d'urbanisme

Les III à VI ont pour objet de permettre aux communes d'imposer par le biais de leur PLU la réalisation de logements locatifs sociaux ou intermédiaires lors de la réalisation de programmes de logements. Il est proposé de modifier à cette fin l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme.

L'article L. 123-2 permet d'ores et déjà aux PLU et aux anciens POS d'imposer sur certains terrains la réalisation de programmes de logements qu'ils déterminent. Le projet de loi maintient cette faculté et propose en outre de permettre aux communes de délimiter des secteurs dans lesquels elles pourront, à l'occasion d'un projet de construction de logements, imposer la réalisation d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux comme de logements locatifs intermédiaires. Comme dans les dispositions existantes, cette contrainte imposée aux propriétaires est assortie d'un droit de délaissement. Il est toutefois proposé de modifier les conditions d'exercice de ce droit, pour tenir compte de la spécificité de la contrainte faite aux propriétaires qui est de nature différente de celle d'un emplacement réservé ordinaire, puisqu'elle ne limite pas la constructibilité du terrain.

Faculté pour les communes, pendant la durée du Plan de cohésion sociale, de déroger aux coefficients d'occupation des sols pour réaliser des logements

Le VII permet aux conseils municipaux des communes les plus importantes de délibérer afin de déterminer des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportant au moins une moitié de logements sociaux bénéficient d'une majoration allant jusqu'à 50 % du coefficient d'occupation des sols (COS) applicable. Cette délibération, qui doit être motivée au regard de l'importance des besoins en logements, ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du PLU.

Modification à la demande du Préfet des règles d'urbanisme anormalement contraignantes

Le VIII permet aux préfets, lorsqu'un document d'urbanisme comprend des règles, notamment en matière de densité des constructions, qui limitent gravement les possibilités de construire et interdisent ainsi la réalisation des programmes de logements nécessaires pour répondre aux besoins, de demander à la commune de modifier son document d'urbanisme pour mettre fin à ces dispositions. Après une phase préalable de concertation, le préfet peut, en cas de refus de la commune, se substituer à elle pour modifier ce document d'urbanisme. Cette procédure existe déjà pour la mise en compatibilité d'un PLU avec un programme d'intérêt général (PIG), un SCOT ou un nouveau PLH.

Article 3 - Logements d'urgence et d'insertion : compétence donnée à l'Etat de délivrer les permis de construire aux sociétés dont le capital est majoritairement détenu par l'Etat

Le permis de construire des bâtiments édifiés pour le compte de l'Etat ou de ses établissements publics est délivré par le préfet. L'article 3 étend cette exception à la décentralisation des autorisations d'urbanisme aux constructions édifiées par les sociétés dans lesquelles l'Etat possède plus de 50 % du capital. Cette disposition permettra notamment au préfet de délivrer les permis de construire des constructions d'urgence réalisées par la SONACOTRA.

Article 4 – Simplification des procédures de cession des terrains de l'Etat par la fusion du droit de préemption de la commune et de son droit de priorité

La mise en vente des biens immobiliers de l'Etat est rendue plus longue et complexe par le fait qu'au cours de la procédure, la commune sur le territoire de laquelle se trouve le bien dispose successivement d'un droit de priorité et d'un droit de préemption. Le I modifie l'article 30 de la loi du 13 juillet 1991 et regroupe la procédure du droit de priorité et celle du droit de préemption en une seule procédure. Cette mesure vise à ce que les communes exercent leur droit d'acheter des immeubles ou des terrains mis en vente par l'Etat en amont de toute recherche d'acquéreurs privés. Dès lors, le droit de préemption qui existe aujourd'hui à l'issue de la négociation avec un acheteur privé disparaît. Le II est une disposition de coordination avec le code de l'urbanisme.

CHAPITRE II - DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCES AU LOGEMENT

Article 5 - TVA à taux réduit : accession à la propriété en zones urbaines sensibles

Afin de promouvoir la diversité de l'habitat dans les quartiers où sont menées des actions importantes en matière de rénovation urbaine, l'article 5 propose d'appliquer le taux réduit de TVA, actuellement 5,5 %, aux opérations d'accession sociale à la propriété d'un logement neuf dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Les ressources des acquéreurs ne devront pas dépasser les plafonds de ressources ouvrant droit à l'accès à un logement locatif social financé au moyen d'un prêt locatif social (PLS). Il est rappelé que les constructions locatives sociales réalisées par le biais d'un PLS bénéficient déjà de l'application du taux réduit de TVA.

Article 6 - Développement du parc locatif privé à loyers maîtrisés : élargissement du rôle de l'Agence nationale de l'habitat

Le parc privé compte vingt millions de logements et représente plus de 80 % des résidences principales en France. L'importance quantitative de ce parc et sa diversité (copropriété occupante, location, hébergement...) en font un élément essentiel des réponses aux besoins de logements de nos concitoyens. Malgré l'amélioration sensible de sa qualité et l'augmentation importante du nombre de ses logements depuis cinquante ans, le parc des logements privés demeure soumis à de grandes difficultés : persistance des difficultés d'accès à ces logements des personnes à revenus modestes ou intermédiaires, part non négligeable de logements inconfortables voire indignes, développement des copropriétés en difficulté. Par ailleurs, les interventions concernant ce secteur se heurtent à la très grande parcellisation des acteurs. Afin d'accroître l'efficacité des politiques publiques à conduire sur le parc privé, il convient d'élargir aujourd'hui le rôle de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH). C'est l'objet de l'article 6.

Le I vise en premier lieu à étendre les missions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat en la transformant en Agence nationale de l'habitat (ANAH). Tout en conservant sa mission initiale qui est de favoriser l'exécution de travaux d'amélioration des logements destinés à être utilisés à titre de résidence principale, le rôle de l'Agence est renforcé dans la mise en œuvre des politiques publiques en faveur de l'habitat privé, notamment par son implication dans l'accroissement nécessaire du parc de logements locatifs privés à loyers maîtrisés, c'est-à-dire accessibles aux ménages de revenus modestes ou intermédiaires. L'Agence aura plus largement vocation à promouvoir, au-delà du strict cadre des travaux d'amélioration, le développement et la qualité du parc existant de logements privés. En outre, afin de relancer le développement d'un parc locatif privé à loyers maîtrisés, qui ne passe pas nécessairement par la réalisation de travaux subventionnés par l'ANAH, l'instauration d'un « conventionnement ANAH sans travaux » est ainsi susceptible d'apporter un élément nouveau de réponse à la crise de l'accès au logement que l'on connaît actuellement en France. Est ainsi ouverte la faculté pour l'Agence nationale de l'habitat de signer des conventions avec des particuliers, propriétaires-bailleurs de logements, en contrepartie d'engagements sociaux du bailleur en termes de ressources du locataire et de loyer.

Le I de l'article 6 définit ensuite la nature des recettes dont peut disposer l'ANAH. La section des travaux publics du Conseil d'État dans sa séance du 8 mars 2005 a relevé que l'ANAH constitue à elle seule une « catégorie d'établissement public » et qu'à ce titre, la composition de son conseil d'administration et les catégories de ses recettes doivent être fixées par la loi. La composition du conseil d'administration a été déterminée par l'article 114 de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 (modification de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)). La nature des recettes de l'ANAH qui figure actuellement dans un article réglementaire (article R. 321-3) est désormais définie par le présent article de loi. La liste des recettes est complétée au 1° pour permettre à l'Agence de percevoir, le cas échéant, des subventions d'autres établissements publics de l'Etat, de l'Union européenne, ou des collectivités territoriales ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées et par l'ajout d'un 8° lui permettant de percevoir, afin de les attribuer pour le compte d'un autre organisme public ou privé, des aides destinées à l'amélioration de l'habitat et non régies par le code de la construction et de l'habitation (insonorisation de logements voisins d'aérodromes, réparations consécutives à des catastrophes naturelles ou technologiques...).

Le I de l'article 6 renvoie enfin à un décret en Conseil d'Etat le soin de préciser le fonctionnement de l'ANAH et de déterminer les utilisations de ses ressources.

Les II et III de l'article 6 sont des dispositions de coordination.

Le IV de l'article 6 tire les conséquences rédactionnelles du changement d'appellation de l'Agence en procédant aux modifications nécessaires dans les articles législatifs dans lesquels il y est fait référence.

Article 7 - Développement du parc locatif privé à loyers maîtrisés : exonération de contribution sur les revenus locatifs

L'article 7 permet au bailleur qui conventionne son logement avec l'ANAH à des conditions de loyers maîtrisés de bénéficier sur toute la durée de la convention d'une exemption de contribution sur les revenus locatifs (CRL), taxe spécifique aux bailleurs qui s'élève à 2,5 % du montant des loyers.

Article 8 - Modernisation des offices d'HLM : habilitation du Gouvernement à adopter les mesures nécessaires par voie d'ordonnance de l'article 38 de la Constitution

Il est proposé à l'article 8 d'habiliter le Gouvernement à réformer par ordonnance le statut des offices publics d'HLM (OPHLM) et des offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) en créant un statut unique d'« office public de l'habitat » (OPH) se substituant à celui des OPHLM et OPAC.

Cette réforme est le fruit d'une réflexion menée au sein d'un groupe de travail mis en place en 2001 auquel ont participé, sous l'égide du ministère chargé du logement, la Fédération nationale des OPHLM et OPAC, les organisations syndicales représentatives des personnels des offices, les associations de locataires ainsi que les différents ministères concernés. Elle a été approuvée par la Fédération nationale des offices d'HLM à 89 % des voix lors de son assemblée générale du 19 mai 2005.

Les OPHLM ont été créés sous forme d'établissements publics rattachés aux collectivités locales par la loi Bonnevey en 1912. Les OPAC ont, quant à eux, été créés en 1971 afin de répondre aux besoins de la politique menée dans le domaine de l'aménagement foncier et de l'urbanisme opérationnel.

La loi créant les OPAC a laissé coexister les deux statuts avec des missions et des territoires d'intervention différents, tout en permettant aux OPHLM d'exercer tout ou partie des compétences dévolues aux OPAC, sur délibération de leur collectivité de rattachement. Dans les faits, les deux catégories d'organismes exercent aujourd'hui des missions semblables.

Le nouveau cadre institutionnel vise à faire des futurs offices publics de l'habitat des outils adaptés au contexte nouveau créé par la décentralisation et aptes à répondre aux besoins croissants dans le domaine du logement social, avec une efficacité accrue.

Les principales caractéristiques des nouveaux établissements désignés offices publics de l'habitat sont les suivantes :

- ce sont des établissements publics industriels et commerciaux rattachés à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités ;
- ils ont compétence pour intervenir principalement sur le territoire de leur collectivité de rattachement ;
- au sein du conseil d'administration, la représentation de la collectivité de rattachement devient majoritaire ;
- les rôles et les compétences respectives du président et du directeur général sont clarifiés ;
- il est prévu pour les personnels fonctionnaires des offices de choisir entre trois possibilités : maintien en position normale d'activité avec déroulement de carrière normal, exercice d'un droit d'option pour le statut de salarié de droit privé, détachement au sein de l'office pendant une période transitoire sur un emploi de droit privé.

Article 9 - Attribution des logements locatifs sociaux : accords collectifs intercommunaux, renforcement du rôle de la commission départementale de médiation, désignation par le Préfet des personnes prioritaires

La réforme des attributions contenue dans l'article 9 de ce projet de loi a pour ambition de renforcer la participation du secteur du logement social à l'exercice d'un droit au logement effectif, dans la perspective d'un droit au logement opposable qui appellera l'implication d'un ensemble plus large d'acteurs. Elle agit dans quatre directions :

- simplifier le système existant qui empile de façon peu lisible des dispositifs dont l'efficacité est limitée : le règlement départemental d'attribution est supprimé, la définition des personnes défavorisées relevant du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ; les conférences intercommunales du logement, dont l'efficacité était limitée, sont également supprimées ;

- prendre en compte le nouveau partage de responsabilités qui résulte de la loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 : les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant conclu une convention de délégation de compétence pour les aides à la pierre peuvent signer avec les bailleurs sociaux des accords collectifs intercommunaux qui définissent, pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attribution de logements au bénéfice des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le PDALPD ;

- renforcer le rôle de la commission de médiation, créée dans chaque département : elle saisit le représentant de l'Etat dans le département du cas d'une famille ou d'une personne qui n'a pas eu de réponse à une demande de logement dans un délai manifestement anormal et qu'elle estime prioritaire ;

- permettre au représentant de l'Etat dans le département de mettre en demeure un organisme HLM de loger un demandeur hébergé ou logé temporairement dans un établissement ou un logement de transition ou un demandeur mal logé et reprenant une activité après une période de chômage de longue durée.

Le I est une mesure de cohérence avec le III.

Le II réécrit l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Il supprime le règlement départemental d'attribution. Il permet aux EPCI délégataires des aides à la pierre de passer des accords collectifs intercommunaux avec les bailleurs sociaux. Il prévoit la possibilité pour le président de l'EPCI de désigner des personnes prioritaires à l'organisme qui refuse de signer l'accord proposé, voire d'attribution directe de logements en cas de non respect de l'accord. Dans tous les cas, les attributions s'imputent sur les droits à réservation dont dispose l'EPCI ou sur les droits à réservation dont disposent les communes membres de l'EPCI ou l'Etat. Le même II prévoit que les accords intercommunaux, après agrément du préfet, se substituent aux accords départementaux conclus entre les bailleurs sociaux et l'Etat, sur le territoire des EPCI.

Le III modifie les dispositions relatives aux accords collectifs départementaux, en prévoyant notamment une meilleure articulation avec le PDALPD.

Le IV prévoit la fixation par le préfet des délais au-delà desquels les personnes qui ont déposé une demande de logement social peuvent saisir la commission de médiation décrite au VII.

Le V supprime les conférences intercommunales du logement au niveau des bassins d'habitat au profit des accords collectifs intercommunaux mentionnés ci-dessus. Il supprime aussi la conférence régionale du logement social en Ile-de-France qui fait désormais double emploi avec le comité régional de l'habitat instauré par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Le VI prévoit l'obligation d'informer les demandeurs de logements locatifs sociaux des délais au-delà desquels ils peuvent saisir la commission de médiation.

Le VII précise que la commission de médiation, instaurée dans chaque département par la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, sera composée de représentants du département, des bailleurs, des locataires et des associations d'insertion par le logement. Elle sera présidée par une personnalité désignée par le président du tribunal de grande instance.

Le même VII permet à la commission de médiation de saisir le préfet ou le délégué du contingent préfectoral d'une demande qu'elle considère comme prioritaire. Le préfet, ou le délégué du contingent préfectoral, peut désigner à un bailleur social le demandeur, en fixant le délai dans lequel le bailleur est tenu de le loger.

Il permet également au préfet réservataire de logements, ou au délégué de ces droits, après avis de la commission de médiation, de mettre en demeure, voire de se substituer à l'organisme bailleur pour l'attribution d'un logement, dans un délai qu'il détermine, à une personne prioritaire en situation de sortie de logement ou d'hébergement temporaire ou en situation de retour à l'emploi après un chômage de longue durée.

En cas de refus de l'organisme bailleur, le préfet attribue un logement au demandeur sur ses droits à réservation, éventuellement délégués.

Le VIII complète la liste des destinataires des informations sur les attributions de logements sociaux en rajoutant les EPCI qui ont signé un accord collectif intercommunal avec les bailleurs sociaux.

Article 10 - Supplément de loyer de solidarité

L'article 10 propose de nouvelles dispositions relatives au supplément de loyer de solidarité (SLS). Il modifie les articles L. 441-3, L. 441-8, L. 441-12 et L. 441-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Il abroge les articles L. 441-5, L. 441-6 et L. 441-7, ainsi que le deuxième alinéa de l'article L. 441-4 du même code.

Ces dispositions ont pour objet de donner au supplément de loyer de solidarité un effet plus dissuasif qu'il n'a actuellement. L'objectif est de libérer les logements des bailleurs sociaux dont les locataires ont des ressources sensiblement supérieures aux plafonds de ressources et qui pourraient supporter les loyers du marché ou accéder à la propriété d'un logement.

Au IV qui modifie l'article L. 441-12 du CCH, il est proposé de permettre aux organismes d'habitations à loyer modéré qui concluent avec l'Etat une convention globale de patrimoine, prévue à l'article L. 445-1 du CCH, d'appliquer leur propre barème de surloyer dans les conditions prévues par cette convention.

En revanche, les organismes d'habitations à loyer modéré qui n'ont pas signé de convention globale de patrimoine, ou qui ont signé une telle convention mais ne comportant pas de mention propre au SLS, devront appliquer un barème national obligatoire de surloyer. Le seuil facultatif de déclenchement du surloyer est supprimé et remplacé par un seuil obligatoire de déclenchement à 120 % des plafonds de ressources permettant l'accès au logement du bailleur social. La modification de l'article L. 441-3 par le I et les abrogations prévues par le II vont en ce sens.

En outre, le plafond fixé actuellement par le deuxième alinéa de l'article L. 441-4 à 25 % de taux d'effort du ménage, loyer et surloyer inclus, est supprimé. Le calcul du supplément de loyer est prévu, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, par le III qui réécrit l'article L. 441-8. Il s'ensuit que les articles L. 441-5 à L. 441-7 n'ont plus de raison d'être et sont entièrement abrogés au II puisque, sous ce nouveau régime, les bailleurs sociaux n'ont plus à fixer les modalités de calcul du montant du supplément de loyer de solidarité, ni à produire au représentant de l'Etat les délibérations y afférentes.

Enfin, l'article L. 441-14, qui énumère les logements auxquels le supplément de loyer n'est pas applicable en raison de leur financement, a été actualisé au V pour tenir compte de la récente réglementation sur le conventionnement.

Article 11 - Sursis aux coupures d'eau, gaz et électricité pendant la période hivernale

Il existe aujourd'hui un dispositif de prévention des coupures d'eau, de gaz et d'électricité à destination des personnes de bonne foi éprouvant des difficultés particulières et susceptibles de bénéficier d'une aide à ce titre. Il est proposé à l'article 11 d'ajouter que ces coupures, pendant la période allant du 1^{er} novembre au 15 mars, ne pourront effectivement intervenir que si les services sociaux compétents ne s'y opposent pas.