



**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DOSSIER DE PRESSE

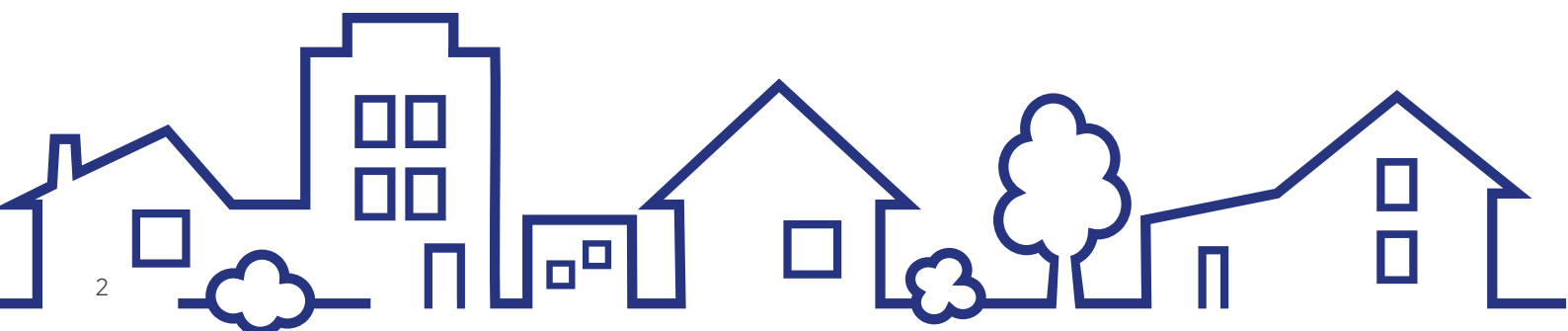
3 MAI 2024



**PROJET DE LOI
pour développer
l'offre de logements
abordables**

SOMMAIRE

Édito	3
Le parcours du projet de loi	4
Les objectifs du projet de loi	
Les mesures de la loi	5
Premier objectif	
Offrir de nouveaux outils aux élus qui veulent construire	6
Deuxième objectif	
Simplifier les procédures administratives pour construire plus vite	8
Troisième objectif	
Libérer l'investissement dans le logement abordable	10
Quatrième objectif	
Faciliter l'accès au logement des Français	12





Aujourd'hui en France (comme dans d'autres pays européens), et plus spécifiquement dans certains territoires, trouver un logement correspondant à ses besoins, près de son lieu de travail, dans un cadre agréable, et surtout à un loyer ou un prix abordable, peut être difficile. Si elles sont accrues par la hausse des taux intervenue depuis deux ans, ces difficultés ne sont pas nouvelles : malgré la bonne volonté des maires, qui sont les principaux moteurs de la production de logements, la crise du logement est pour beaucoup de nos compatriotes une réalité depuis longtemps.

Face à cette situation, la réponse du Gouvernement se résume à un mot : l'offre, l'offre, l'offre. C'est le cap fixé par le Premier ministre dans sa déclaration de politique générale : seul un choc d'offre peut permettre de relancer durablement la production de logements et faire baisser les prix. Ma priorité, dès ma prise de fonction, a été de concrétiser cette feuille de route, sans tabou. Nous devons produire plus : plus de logements sociaux, plus de logements intermédiaires, plus de logements libres.

Pour développer l'offre de logements abordables, nous devons être ambitieux.

Nous devons être ambitieux en faisant confiance aux élus locaux. Confiance dans leurs capacités de produire du logement abordable, en reconnaissant les efforts de ceux qui produisent. Confiance dans leurs capacités de mieux répondre aux besoins des territoires, en leur confiant un vrai pouvoir de décision sur les attributions des logements neufs qu'ils autorisent. Confiance dans leurs capacités de maîtrise du foncier, en leur offrant des outils adaptés.

Nous devons être ambitieux en poursuivant l'effort de simplification. Ce projet de loi repose sur la conviction que nous devons simplifier nos procédures pour produire plus vite. Il n'est pas normal des projets puissent être ralentis à cause de recours trop nombreux ou qui mettent trop longtemps à être purgés. C'est dans cet état d'esprit que ce texte encourage ceux qui construisent des logements, sans aucune obligation nouvelle.

Nous devons être ambitieux en étant pragmatiques : pour produire plus, il faut investir plus. Pour cette raison, le projet de loi renforce et diversifie les ressources des bailleurs pour leur permettre de retrouver une vraie capacité d'investissement car ce sont eux qui produisent chaque jour les logements sociaux et intermédiaires dont nous avons besoin.

Nous devons être ambitieux en assumant que le parc social doit être destiné à ceux qui en ont le plus besoin. Ce sont bien sûr des personnes sans domicile, fragiles, handicapées, qui sont nombreuses à espérer un logement qui ne leur est attribué qu'au bout de plusieurs années. Ce sont aussi des travailleurs de première ligne, des salariés, des agents publics, qui espèrent se rapprocher de leur emploi, loger leur famille, préserver leur pouvoir d'achat. Les réformes que je propose sont des mesures de justice sociale, qui bénéficieront à tous ceux qui attendent un logement social, tout en continuant de protéger la très grande majorité de ceux qui y vivent.

C'est cette ambition qui a guidé la préparation de texte. Nos échanges avec les élus locaux, les parlementaires, députés ou sénateurs et avec les professionnels du secteur, ont permis d'aboutir à ce texte composé de 14 articles. Je souhaite que le débat parlementaire l'enrichisse encore, avec un même objectif : réaliser le choc de l'offre pour mieux loger les Français.

Guillaume Kasbarian
ministre délégué chargé du Logement

LES OBJECTIFS DU PROJET DE LOI

Pour faire baisser les prix et les loyers, et les rendre abordables au plus grand nombre, **nous devons produire plus** : plus de logements libres, plus de logements intermédiaires, plus de logements sociaux, partout où sont les besoins et les emplois. Les catégories de logement ne s'opposent pas entre elles : chacun doit pouvoir trouver un logement en fonction de ses revenus et de ses projets de vie.

Pour relancer durablement la production, **nous devons faire le choix de la confiance** : le choc d'offres ne résultera pas de nouvelles obligations mais au contraire d'outils nouveaux qui encouragent et facilitent l'investissement de ce qui veulent construire.

Afin de concrétiser cette double ambition, ce projet de loi a été conçu autour de quatre axes :

1. offrir de nouveaux outils aux élus qui veulent construire ;
2. simplifier les procédures administratives pour produire plus vite ;
3. libérer l'investissement dans le logement abordable : plus de confiance et moins de règles pour les bailleurs sociaux et intermédiaires ;
4. faciliter l'accès au logement des Français.





MAIRIE

Les mesures
de la loi

Premier objectif

*Offrir de nouveaux outils
aux élus qui veulent construire*

Ce texte repose sur une conviction : seule la confiance que nous accorderons aux maires, par des outils innovants, permettra une relance durable de la production de logements.



Article 1

Inclure dans les objectifs de production de la loi SRU, la construction de logements intermédiaires pour favoriser la mixité

◆ La situation

La loi SRU a permis la production de plus d'un million de logements sociaux. Si ce bilan est incontestablement positif, en pratique beaucoup de Français de la classe moyenne n'auront jamais accès à un logement social, même s'ils y sont éligibles. Or le logement locatif intermédiaire présente trois avantages :

- Il a été pensé spécifiquement pour les classes moyennes ;
- Il permet une vraie mixité sociale ;
- Il contribue à équilibrer des opérations de logement social, ce qui permet donc de produire plus de logements au total.

◆ La mesure

Permettre aux communes actuellement déficitaires en logements sociaux d'atteindre une partie de leurs objectifs par la production de logements intermédiaires. Cet article vise

à encourager les communes qui ont déjà réalisé un certain effort : il s'applique aux communes qui comptent plus de 15% de logements sociaux (ou 10% si leur objectif est de 20%) et qui ont signé un contrat de mixité sociale avec l'Etat (dans lequel elles s'engagent sur une trajectoire et des moyens pour produire du logement social). En contrepartie de ces efforts, les communes concernées pourront comptabiliser leur production de logement locatif intermédiaire au sein des objectifs de rattrapage qui lui sont fixés (dans la limite de 25% des objectifs).

◆ Le chiffre :

650 communes déficitaires au sens de la loi SRU pourront utiliser le logement locatif intermédiaire pour remplir leurs objectifs de rattrapage.



Article 2

Permettre aux maires de décider de l'attribution des logements sociaux neufs

◆ La situation

Les maires bâtissent la ville pour répondre aux besoins de leurs habitants et de leurs entreprises ; ils connaissent mieux que quiconque les spécificités de leurs communes. Paradoxalement, ils ne disposent pas du droit d'attribuer directement les logements sociaux qu'ils ont eux-mêmes choisis de construire. Cette incohérence peut désinciter certains maires autorisés à construire et susciter l'incompréhension des habitants de leur commune.

◆ La mesure

Donner aux maires la responsabilité d'attribuer les logements sociaux neufs. Dans le respect des règles nationales et dans le cadre transparent et collégial de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation

des Logements (CALEOL), le maire disposera, pour chaque logement neuf, du droit de classer les propositions faites par les réservataires et disposera d'un droit de veto, à motiver, sur les candidatures proposées par chaque réservataire sur son contingent. En outre, le préfet pourra déléguer au maire tout ou partie de son contingent de réservation pour les primo-attributions.

◆ Le chiffre

Les maires décideront de l'attribution de **100 000** logements sociaux par an, soit l'intégralité de la production annuelle.



Article 3

Créer un nouvel outil de préemption pour réguler les prix des terrains

◆ La situation

Dans certaines zones, les prix du foncier explosent, et peuvent représenter jusqu'à 50% du prix des logements. Dans ces conditions, il devient quasiment impossible de produire des logements abordables.

◆ La mesure

Offrir un nouveau droit de préemption aux maires pour maîtriser l'évolution des coûts du foncier. Ainsi, si la cession d'un terrain ou d'un bien est objectivement déconnectée des prix du marché, les maires pourront préempter les

terrains vendus trop chers, comme cela se pratique déjà pour les terrains agricoles. L'article permettra aussi de prolonger la durée de validité des zones d'aménagement différé (ZAD), dans lesquelles les collectivités constituent des réserves foncières pour des projets futurs.

◆ Le chiffre :

Triplement des prix du foncier entre 2000 et 2022 en zone tendue, soit une hausse 7 fois plus rapide que le prix global des logements.



Les mesures
de la loi

Deuxième objectif
*Simplifier les procédures
administratives pour
construire plus vite*

Pour répondre à la demande de logements, il est nécessaire de construire plus vite, notamment grâce à une simplification des mesures administratives.



Article 4

Réduire de 4 mois les délais de recours pour construire des logements plus rapidement

◆ La situation

Lorsqu'un permis de construire est accordé par un maire, les recours sont nombreux, notamment de la part des riverains. Le taux d'aboutissement de ces recours est toutefois très faible. Pourtant, la procédure de recours gracieux peut durer jusqu'à six mois sans aboutir, ce qui ralentit ou décourage la réalisation des projets.

◆ La mesure

Raccourcir les délais de recours concernant les autorisations d'urbanisme, comme les permis de construire, afin

de produire plus vite. L'article réduit les délais à un mois pour le recours gracieux et à un mois pour la réponse de l'autorité. Il supprime l'effet interruptif des recours en justice après recours gracieux, et accélère donc le processus d'approbation des projets de construction.

◆ Le chiffre :

Réduction de **deux tiers** des délais de recours, soit un gain potentiel jusqu'à **3%** sur le coût des projets.



Article 5

Offrir aux élus la maîtrise de la densification pavillonnaire douce pour encourager la construction

◆ La situation

La maison individuelle est un rêve pour beaucoup de Français, que nous devons rendre possible dans le respect de nos objectifs de sobriété foncière. La densification douce est un bon levier, mais peut conduire à des difficultés locales pour répondre correctement aux besoins des habitants, en matière de services publics par exemple.

◆ La mesure

Faciliter la densification douce des zones pavillonnaires. Les collectivités pourront définir des orientations d'aménagement

favorables à la densification douce et déployer des opérations de transformation urbaine. La densification douce sera gagnante pour le quartier qui verra s'installer des commerces et des services de proximité, gagnante pour les propriétaires qui auront un complément de revenus, et gagnante pour la planète avec du foncier optimisé.

◆ Le chiffre :

Près de la moitié des maisons individuelles disposent d'un jardin d'une surface d'au moins **600 m²**.



Article 6

Simplifier les démarches d'aménagement global du territoire

◆ La situation

Quand il faut réaménager un quartier d'une commune, il faut parfois agir par petites touches, sur quelques zones distinctes, pour déranger le moins possible les habitants. Or, aujourd'hui, une autorisation différente doit être déposée pour chaque zone à aménager.

◆ La mesure

Permettre de ne déposer qu'une seule autorisation pour plusieurs projets, grâce à l'outil du permis d'aménager multi-sites. Initialement expérimenté en 2018 pour certains

projets, ce permis d'aménager sera désormais accessible pour plusieurs sites non contigus pour la construction de logements, de magasins et de services publics. Il permet d'optimiser l'espace en prenant en compte le bâti existant tout en maîtrisant l'artificialisation des sols.

◆ Le chiffre :

Plusieurs mois gagnés grâce à la concentration du nombre de procédures.



Les mesures
de la loi

Troisième objectif
*Libérer l'investissement
dans le logement abordable*

Pour produire plus de logements sociaux et intermédiaires, nous avons besoin de bailleurs capables d'investir. Le projet de loi renforce leurs capacités d'investissement et simplifie les règles applicables aux bailleurs.



Article 7

Augmenter la production de logements intermédiaires

◆ La situation

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux ne peuvent détenir que 10 % de logements intermédiaires en propre. Comme le logement locatif intermédiaire est un produit intéressant pour les bailleurs, qui aide à équilibrer les projets, plusieurs bailleurs importants ont atteint ce plafond. 140 000 logements locatifs intermédiaires ont déjà été produits par les bailleurs sociaux.

◆ La mesure

Doubler le volume de logements intermédiaires que les bailleurs sociaux peuvent détenir directement, à hauteur

de 20% de leur parc de logements locatifs sociaux (contre 10% aujourd'hui). L'article prévoit également de dégager des ressources en facilitant la revente de logements intermédiaires à des opérateurs dédiés, permettant ainsi aux bailleurs sociaux de réinvestir rapidement les fonds dans de nouveaux projets de construction ou de réhabilitation.

◆ Le chiffre :

Jusqu'à **4000** logements intermédiaires supplémentaires par an.



Article 8

Améliorer le pilotage des loyers des logements sociaux

◆ La situation

À cause de règles imposées par des conventions anciennes avec l'État, un logement social construit par exemple il y a quinze ans peut voir son loyer plafonné à un niveau parfois très inférieur à celui d'un logement social neuf, avec les mêmes caractéristiques. Pourtant, ces deux logements sont destinés à des personnes disposant des mêmes ressources, ce qui peut être source d'injustice. Les bailleurs ne peuvent pas égaliser les loyers dans ce type de cas, à cause de rigidités administratives.

◆ La mesure

Permettre un pilotage juste et efficace de la politique des loyers du parc social. Les bailleurs sociaux qui le souhaitent pourront ajuster les loyers des logements anciens à

la relocation, dans le respect des plafonds réglementaires applicables aux logements neufs. Cette faculté ne pourrait s'exercer qu'à la relocation, sans impact donc sur les locataires en place, et sans impact sur les loyers maximums de l'offre actuelle, qui ne changent pas.

◆ Le chiffre :

22 Md€ de loyers perçus chaque année par les bailleurs sociaux. C'est de loin la principale ressource des bailleurs, devant les ventes (1,5 à 2 Md€).



Article 9

Encourager les bailleurs à trouver des solutions financières avantageuses pour la construction de logement

◆ La situation

Beaucoup de bailleurs sociaux font preuve de plus en plus d'innovations pour produire des logements. Ils montrent leur résilience dans la crise actuelle, et leurs capacités d'investissement contra-cyclique. Toutefois, la réglementation n'est pas toujours adaptée à la prise d'initiatives.

◆ La mesure

Favoriser les montages publics-privés entre bailleurs et promoteurs, et diversifier les ressources propres des

bailleurs pour leur permettre de vendre jusqu'à 50 % de leur production de logements à des investisseurs ou particuliers.

◆ Le chiffre :

Plus de 50% des logements sociaux produits pour ou avec les promoteurs aujourd'hui, sur 85 000 mis en service chaque année environ.



t de location

tendant à améliorer les rapports locatifs et port
36-1290 du 23 décembre 1986)
ION OU DE COLOCATION DE LOGEMENT

Les mesures
de la loi

Quatrième objectif
*Faciliter l'accès
au logement des Français*

Le Gouvernement souhaite mieux répondre aux réalités économiques et sociales afin de favoriser l'accès à la propriété tout en favorisant la mobilité dans le logement social.



Article 10

Accélérer l'accès au logement des travailleurs

◆ La situation

Les travailleurs, agents publics ou salariés du privé, peuvent être priorités localement dans les attributions de logements sociaux, mais cette priorisation n'est pas toujours suivie d'effet. 1,5 million de salariés du privé et 255 000 agents de l'Etat demandent un logement social aujourd'hui. Pour le secteur privé, le groupe Action Logement joue pleinement son rôle, avec 80 000 attributions par an, et a démontré son efficacité au service du lien emploi-logement. Pour le secteur public, certains employeurs souhaiteraient investir eux-mêmes dans le logement social, mais ils n'ont pas de garantie que les logements bénéficieront à leurs agents sur le long terme.

◆ La mesure

Rendre l'accès au logement social plus facile pour les travailleurs, qu'ils soient du secteur privé ou public. L'article permet au préfet de confier une partie des attributions de logements sociaux à Action Logement, qui pourra loger davantage de ménages fragiles salariés dans les zones où l'emploi est tendu.

◆ Le chiffre :

80 000 attributions de logements sociaux à des salariés par le groupe Action Logement chaque année.



Article 11

Renforcer la mobilité résidentielle

◆ La situation

Dans un contexte de tension au sein du parc social marqué par un faible taux de rotation (4,5 % en 2023 en zone A, 6,2 % en zone B1) et une hausse des demandes de logement social, la baisse des attributions (de 450 000 à 390 000 en 2023) est en partie due à l'absence de mobilité résidentielle. Or une partie du parc est occupée par des personnes dont les plafonds de revenus dépassent les plafonds applicables à l'entrée dans le parc social.

◆ La mesure

Dans un souci de justice, **renforcer** la mobilité résidentielle pour que les logements sociaux soient occupés par ceux qui en ont le plus besoin. L'article réduit de 50 % à 20 %

le dépassement de plafond de ressources applicable dans le parc social. L'article prévoit de prendre en compte le patrimoine des locataires, pour ceux qui ont pu constituer un patrimoine qui leur permettrait de se loger en dehors du parc social. L'article responsabilise les bailleurs sociaux en prévoyant des sanctions pour ceux qui ne réaliseraient pas l'examen périodique de la situation des locataires pour s'assurer que ceux qui ne remplissent plus les conditions de ressources libèrent leur logement.

◆ Le chiffre :

1 % de mobilité résidentielle en plus, c'est l'équivalent d'une demi-année de production.



Article 12

Renforcer les compléments de loyers pour les locataires dont la situation s'améliore

◆ La situation

De nombreux locataires du parc social voient leurs revenus augmenter, ce qui est un signe de bonne santé économique. Ce faisant, ils peuvent dépasser les plafonds de logement qui leur a été attribué. A titre d'exemple, une personne initialement entrée dans un logement très social (PLAI) a pu voir ses revenus augmenter pour dépasser ceux d'un PLUS ou d'un PLS.

◆ La mesure

Renforcer les compléments de loyers pour les locataires dont la situation s'améliore, par le biais du dispositif de supplément de loyer de solidarité (SLS), existant depuis

1958 et renforcé pour la dernière fois début 2017. L'article abaisse son seuil de déclenchement et limite les exemptions possibles. Les ménages qui dépassent les plafonds de ressources du logement social, s'ils souhaitent rester dans le parc, contribueront donc davantage au financement des logements.

◆ Le chiffre :

Plus de **8%** des locataires dépassent aujourd'hui les plafonds de ressources .





Article 13

Étendre le bail mobilité au parc social pour les personnes en besoin de logement pour une courte durée

◆ La situation

Le bail mobilité permet aujourd'hui de louer un logement meublé pendant une durée limitée, à un étudiant, un saisonnier, un salarié en mobilité ou en formation. Toutefois, il n'est pas ouvert au logement social, alors même que certains travailleurs, comme les saisonniers ou les étudiants pourraient utilement y souscrire.

◆ La mesure

Étendre le bail mobilité au parc social pour offrir une solution de plus à ceux qui se forment, sont en apprentissage ou en mutation professionnelle. Inspiré de la loi ELAN de novembre

2018 qui a introduit le bail mobilité dans le secteur locatif privé, cet article étend ce bail au logement et adapte la législation des attributions, pour garantir une réactivité dans l'attribution du logement.

◆ Le chiffre :

900 000 demandes de logements sociaux en attente de la part de jeunes de moins de 30 ans.



Article 14

Faciliter la vente des logements sociaux

◆ La situation

La vente de logements sociaux représente 50 % des ressources financières des bailleurs sociaux pour investir dans la production, mais elle est aujourd'hui trop complexe, avec une autorisation du préfet après avis du maire. Par ailleurs, la crainte de la dégradation des copropriétés peut désinciter à la vente de certains logements sociaux.

◆ La mesure

Confier au maire la responsabilité d'autoriser la vente directe aux locataires du logement social, en supprimant

les autorisations préfectorales et en sécurisant la gestion des copropriétés.

◆ Le chiffre :

13 000 ventes de logements sociaux en moyenne sur les dernières années. Si 0,5 % du parc social était vendu chaque année, cela représenterait 25 000 logements, soit un doublement du rythme. La vente de logement sociaux permet d'investir dans la production de nouveaux logements sociaux.



BATIMENT A →
logements n° 1 à 2





**MINISTÈRE
CHARGÉ DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*