

# 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 2<sup>nd</sup>e 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 ghettoïisation
- ▶ 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 ghettoïisation

# 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 immeuble, 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



- ▶ 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.