

**Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables  
Synthèse URHlm 26 avril 2024**

## **Chapitre I – De nouveaux outils pour les maires bâtisseurs**

**Art 1er : modification des modalités de calcul des seuils SRU** : la part des PLS ne peut être supérieur à 30 % et celle des PLAI au moins égale à 30 %. Dorénavant, la part de PLS cumulé avec les LLI ne devra pas excéder 40 %

Dans les communes carencées, le seuil SRU de 25 % pourra être comblé par du LLS ou du LLI.

### **Art 2 : attribution de logements sociaux**

- Modification de la composition de la Commission d'attribution : la présidence est confiée au Maire en lieu et place des EPCI
- Un représentant du conseil départemental, du lieu où sont implantés les logements attribués, intègre la commission avec voix consultative
- Modification du mode de fonctionnement de la Caleol :
  - o Elle s'appuie sur les demandes et informations enregistrées dans le système national d'enregistrement
  - o Primo attribution : le Maire propose l'ordre de classement des candidats présentés pour l'attribution de chaque logement par les réservataires ou le bailleur social.

Droit de veto : le Maire peut s'opposer à l'attribution d'un logement, dans la limite d'un candidat par logement, ce qui s'oppose à l'attribution à ce candidat.

Tout rejet d'une demande d'attribution ou radiation doit être notifié et justifié par le Maire auprès du demandeur. Toute modification de l'ordre des réservataires doit être justifiée et notifiée, et la décision contestée devant la commission de coordination.

- o L'Etat peut déléguer à la commune son contingent de logement (sauf places pour les militaires et civils)

Suppression de la faculté donnée aux EPCI de conclure un accord collectif intercommunal pour créer une commission d'attribution dite de coordination.

Suppression de la convention Etat-bailleurs sociaux pour les publics réservataires.

### **Art 3 : le droit de préemption**, dans les zones d'aménagement différé, est porté de 6 à 10 ans.

Pour une durée de 7 ans, de façon dérogatoire, le droit de préemption peut être utilisé pour réguler les marchés fonciers et immobiliers quand les prix de vente sont trop élevés et empêchent la réalisation d'objectifs en matière d'accès au logement ou mixité social inscrits au PLH.

Le bénéficiaire peut également user de ce droit quand il juge que le prix de vente du bien est excessif au regard du prix du marché pour un bien comparable (fixé par un observatoire des marchés fonciers et immobiliers)

## **Chapitre II – Simplifier et accélérer les procédures**

### **Art 4 : réduction des délais de recours**

**Art 5 : possibilité de densification des zones urbaines ou pavillonnaires ou zones d'activités économiques.** Dans ces zones, le Maire ou le Président de l'EPCI est compétent pour modifier le plan local d'urbanisme, ou les documents afférents aux lotissements. La proportion de propriétaires devant y consentir est abaissée à la moitié au lieu des 2/3. Le PLU intervenant a posteriori d'un projet de lotissement pourra modifier le cahier des charges, incluant nouvellement ses dispositions contractuelles. Les programmations ou réaménagements peuvent relever d'une opération de renouvellement urbain.

### **Art 6 : généralisation du permis d'aménager multisites**

## **Chapitre III – Renforcer les capacités de production des bailleurs**

### **Art 7 : augmentation de 10 à 20 % de capacité de LLI**

### **Art 8 : augmentation des loyers dans l'ancien au même niveau plafond que le loyer dans le neuf**

**Art 9 : la possibilité donnée aux Offices publics de l'habitat d'acquérir des logements auprès d'une SCI dont ils détiennent des parts et** dont l'unique objet jusqu'ici limité à la construction de d'immeubles d'habitation et professionnels élargi aux bâtiments commerciaux, n'est plus limitée au montant de leurs apports. La conditionnalité de réaliser 25% de logements est modifiée en surface de plancher à destination de logements et la durée de vie de la SCI portée de 10 à 20 ans.

La possibilité pour un organisme HLM vente de logements à une personne privée pourra dorénavant être vendue à plusieurs personnes privées, dès lors que ces logements font partie d'un programme comprenant majoritairement, dans la limite élargie de 30 à 50 % de logements sociaux.

## **Chapitre IV : Faciliter l'accès au logement**

**Art 10 : L'Etat peut déléguer son contingent de logement à Action Logement** pour y loger des salariés bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation (attribution de LS)...

La majoration de prêt, jusqu'ici contrepartie de la réservation de logements au bénéfice des personnels civils et militaires de l'Etat est remplacée dans son montant et sa nature par des subventions ou des prêts bonifiés.

**Art 11 : nouvelle sanction infligée à la personne ou au bailleur en cas de non-respect de l'obligation de mettre fin à un bail,** fixée pour couvrir 12 à 18 mois du loyer en principal du ou des logements concernés  
Nouvelle sanction infligée aux personnes signalées à la Caléol dont la situation financière a évolué, mais dont le bailleur n'a pas modifié les conditions de loyer (surloyer...) : 1 000€ par logement concerné

En zone tendue, le niveau de dépassement du plafond de ressources justifiant de l'attribution d'un logement deux années consécutives est abaissé à 120 % au lieu de 150 % pour justifier d'une éviction dans les 18 mois. Lorsqu'un locataire de logement HLM est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, les bailleurs peuvent mettre fin au bail avec préavis de 6 mois. Ne s'applique pas locataires en QPV, aux locataires dès 65 ans ou porteurs ou ayant à charge une personne porteuse d'un handicap.

La liste des causes de signalement à la Caleol de la situation de locataires est augmentée :

- de la situation patrimoniale du locataire, propriétaire ou disposant de moyens suffisant pour se loger dans le parc privé,
- la Caleol pourra conseiller l'accèsion sociale ou le LLI dans le cadre du parcours résidentiel.

**Art 12 :** Au 1er janvier qui suit l'application de la loi, **mise en place d'un échange de données avec l'administration fiscale pour connaître la situation fiscale du demandeur de logement social**, la situation des locataires et leur situation patrimoniale accessible aux bailleurs sociaux.

Les locataires devront nouvellement transmettre, dans le cadre de l'enquête annuelle, leur numéro d'identifiant fiscal en sus de leur relevé d'imposition.

Ces données sont transmises à l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Le supplément de loyer est généralisé pour toute les personnes dépassant le plafond de ressources, la référence au seuil de 20% de dépassement étant supprimée.

Le surloyer n'est pas applicable aux locataires en zone de revitalisation rurale, QPV et résidence a enjeu prioritaire de mixité sociale.

Suppression de la possibilité donnée aux PLH adoptés ou prolongés à compter de la publication de loi, quand ils ont été élaborés avec les bailleurs sociaux et les SEM gérant des logements sociaux, de déterminer les zones excluant l'application du supplément de loyer.

La part du supplément de loyer versée à la caisse de garantie du logement locatif social est réduite de 100 à 50 %, l'objectif étant de renforcer les ressources des bailleurs.

**Art 13 :** **Par dérogation, les bailleurs sociaux peuvent louer des meublés dans le cadre du bail mobilité**, à des personnes ne dépassant pas les plafonds de ressources applicables pour l'attribution de ces logements.

**Art 14 :** **encouragement de l'accèsion à la propriété pour le logement intermédiaire** - L'acquéreur d'un LLI peut céder son logement au bout de 5 ans jusqu'à 10 ans à une personne physique à niveau de ressources réglementé, le bailleur peut se porter acquéreur en priorité, sous réserve de le louer à personne à même niveau de ressources réglementé. La mise en location par le propriétaire se fait à niveau de loyer réglementé.

**Art 15 :** la décision des bailleurs de vendre les logements ou ensembles de logement aux locataires par la voie d'un contrat de location-accession, contrat de vente d'immeuble à rénover ou bail réel et solidaire ne sont plus soumis ni à avis de représentant de l'Etat ni à celui du maire de la commune d'implantation

Dans le cadre des conventions d'utilité sociale signées entre l'Etat et les bailleurs, le plan patrimonial détaille les logements mis en vente en BRS et ceux avec statut différé de copropriété.