

Logement Focus sur la loi Égalité et Citoyenneté

[AFOC](#)

La loi Égalité et Citoyenneté a été publiée au *Journal Officiel* le 28 janvier 2017.

Cette loi comporte trois titres dont un **Titre II** sur le **logement** intitulé

« **Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat** ».

Les attributions des logements sociaux

Dans les quartiers de la ville (QPV)

Afin de lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale et de ghettoïsation de certains quartiers (extrait du compte rendu du Conseil des ministres du 13/04/2016), la loi a redéfini les critères d'attribution de logement social. Désormais, **25%** des attributions nouvelles bénéficiant à des ménages appartenant aux **25 %** des ménages les plus pauvres devront être réalisées hors des quartiers prioritaires de la ville. Le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixe la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Par ailleurs, ce sont les **Conférences Intercommunales du Logement (CIL)** qui devront définir des orientations relatives aux attributions sur leur territoire, ayant un objectif de diversification dans les quartiers en politique de la ville. La **CIL** adopte une convention intercommunale d'attribution, et pour Paris, une convention d'attribution, qui définit la répartition des attributions entre les bailleurs sociaux de son territoire en fonction de l'occupation sociale actuelle.

Cette mesure ne s'adresse qu'aux ménages entrants et ce, à compter de l'entrée en vigueur de la loi. L'**AFOC** déplore qu'on ne réponde pas aux besoins actuels des ménages déjà logés dans les **QPV**.

Pour les réservataires

Les réservataires ont eux aussi un objectif chiffré d'attribution de logement puisqu'ils devront consacrer au moins **25 %** de leurs attributions aux ménages **DALO** (**Droit Au Logement**) et aux **demandeurs prioritaires**. Les réservataires concernés sont notamment : Action Logement, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux.

La liste des demandeurs prioritaires a été modifiée afin d'y intégrer de nouveaux ménages prioritaires, à savoir :

- ▶ les personnes bénéficiant d'une **décision favorable** de la commission **DALO** ;
- ▶ les personnes en **situation de handicap** ou les familles ayant à **leur charge** une personne en situation de handicap ;
- ▶ les personnes **mal logées** ou **défavorisées** et les personnes rencontrant **des difficultés** particulières de logement pour des **raisons d'ordre financier**, tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale ;
- ▶ les personnes **hébergées** ou **logées temporairement** dans un établissement ou un logement de transition ;
- ▶ les personnes **reprenant une activité** après une période de chômage de longue durée ;
- ▶ les personnes **exposées** à des situations **d'habitat indigne** ;
- ▶ les personnes justifiant de **violence au sein du couple** et les personnes menacées de **mariage forcé** ;
- ▶ les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des **locaux** manifestement **sur-occupés** ou ne présentant pas le caractère d'un **logement décent** ;
- ▶ les personnes **dépourvues de logement**, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- ▶ les personnes **menacées d'expulsion** sans relogement.

La nouvelle politique des loyers

L'objectif de la loi était d'obtenir « plus de souplesse pour les bailleurs sociaux dans la fixation des loyers en favorisant l'accueil des locataires aux profils plus diversifiés au sein des immeubles » (extrait du compte rendu du Conseil des ministres du 13/04/2016).

La nouvelle politique des loyers permet de décorrélérer les loyers du financement d'origine pour contribuer à un objectif de mixité sociale. La nouvelle politique des loyers vise ainsi à moduler, à masse constante, les loyers au sein des ensembles immobiliers. Les bailleurs pourront ainsi revoir à la baisse les loyers des logements situés hors QPV pour loger des ménages aux revenus plus faibles, au titre de la mixité sociale, tout en augmentant celui des ménages aux revenus plus élevés.

Cette politique des loyers doit toujours tenir compte de l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers ainsi que des objectifs de mixité sociale.

C'est le cahier des charges des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui fixe :

- ▶ les plafonds de ressources applicables ainsi que les montants des loyers, dans les limites de ceux prévus pour l'attribution des logements locatifs sociaux ou de ceux résultant de la réglementation en vigueur ;
- ▶ le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme ;
- ▶ le montant maximum des loyers applicables aux ensembles immobiliers du bailleur ainsi que les montants maximaux de la moyenne des loyers maximaux applicables aux logements de l'ensemble immobilier.

La nouvelle politique des loyers s'appliquera uniquement aux nouveaux baux conclus après l'entrée en vigueur de la loi, à compter du 1^{er} janvier de l'année civile qui suit la signature de la CUS ou de son avenant.

La perte du droit au maintien dans les lieux

La sous-occupation

La loi Égalité et Citoyenneté a modifié la définition de **la sous-occupation** occasionnant un abaissement du seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux. Ainsi, un logement est sous-occupé s'il comporte un nombre de pièces habitables (hors cuisine) supérieur de plus de 1 au nombre de locataires.

La loi a aussi ajouté un nouveau critère de perte du droit au maintien dans les lieux si **le locataire ne répond pas à l'enquête de ressources** de son bailleur pendant deux ans consécutifs.

Les plafonds de ressources

A partir du 1^{er} janvier 2018, dans les zones tendues, si pendant deux années consécutives, les ressources du locataire dépassent **150 %** des plafonds de ressources (**contre 200 % auparavant**) pour l'attribution d'un logement social, **il a dix mois** (contre trois ans avant) **pour quitter le logement** qu'il occupe.

AFOC de l'Essonne

Lundi et jeudi après

Adresse : 12, Place de l'Agora - 9

TEL : 01 60 79 22 18

@ : afoc91@gmail.com

 <https://twitter.com/afoc91>

 <http://afoc91.unblog.fr>