



Résumé des propositions d'améliorations au Projet de loi nr. 7937 relative au logement abordable

A. Précision des différentes catégories de logements abordables locatifs

Les propositions de modification du PL7937 permettront de mieux distinguer entre différentes catégories de logements et d'en préciser les conditions d'attribution. *Cette approche permet de mieux répondre aux besoins spécifiques de publics vulnérables et des bailleurs sociaux qui se sont spécialisés dans l'accompagnement de ces personnes.*

Ainsi le projet de loi va distinguer dorénavant entre les logements suivants :

1. Logements tous publics

Ces logements sont ouverts à toutes les personnes valablement inscrites au « Registre national des logements abordables » (RENLA), le guichet unique et la liste d'attente nationale pour les personnes à la recherche d'un logement abordable. L'attribution se fait parmi les personnes identifiées comme prioritaires selon les critères d'attribution géographiques et socio-économiques.

2. Logements dédiés

Les logements dédiés sont ouverts à des populations spécifiques selon des critères précis :

a. Logements avec accompagnement rapproché

Ces logements sont destinés à des personnes qui sont bénéficiaires d'un accompagnement social individuel et rapproché de la part du bailleur. Cet accompagnement peut être dans le domaine du sans-abrisme, de la toxicomanie, de la violence domestique, de troubles psychiques, mentaux, comportementales ou physiques ou autres. La spécificité de cet accompagnement est définie par l'objet social et la pratique professionnelle du bailleur.

b. Logements pour jeunes

Il s'agit de logements réservés aux jeunes de moins de 32 ans.

c. Logements pour 60+

Il s'agit de logements réservés aux personnes âgées de plus de 60 ans. À la différence pour d'autres logements, les bénéficiaires-locataires de ces logements peuvent être propriétaires d'un autre logement si celui-ci est mis en location via une gestion locative sociale.

d. Logements pour étudiants (et doctorants)

Ces logements sont réservés aux étudiants inscrits dans un établissement d'études supérieures reconnu par le ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. Le bailleur social de ces logements évolue sous un régime spécifique et nécessite un accord de coopération avec un établissement d'enseignement supérieur reconnu par le Ministre de l'Enseignement supérieur.

e. Logements pour salariés

Il s'agit de logements mis en œuvre par des sociétés de droit privé établies sous le régime de la SIS à 100% de parts d'impact et qui sont attribués aux salariés visés.

f. Logements pour associés-coopérants

Il s'agit de logements créés à l'initiative d'une société coopérative SIS100% et qui sont attribués prioritairement aux associés-coopérants.

g. Logements pour DPI

Il s'agit de logements pour les demandeurs de protection internationale, les réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire. Ces logements évoluent sous un régime spécifique.

h. Logements de réserve

Il s'agit de logements que les bailleurs sociaux peuvent réserver à l'accueil temporaire de personnes exposées à une situation de détresse ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

B. Simplifications au niveau des modes d'attributions de logements locatifs

Les propositions d'amendements apportent également des simplifications quant aux deux modes d'attribution des logements. A la demande de la plupart des acteurs du terrain, le PL7937 prévoit déjà l'introduction d'un Guichet unique pour les demandeurs d'un logement abordable locatif. A travers ce guichet, appelé « Registre national des Logement abordables » (Renla) sont vérifiés les critères généraux d'éligibilité au logement abordable locatif, c'est-à-dire le respect par le demandeur des conditions de revenu et du patrimoine immobilier. La vérification de ces critères se fait de façon centralisée par les services du ministère du Logement.¹

Si la demande d'un demandeur est validée, il devient candidat et il existe deux modes selon lesquels un bailleur social peut lui attribuer un logement :

1. L'attribution universelle pour logements tous publics

L'attribution universelle est celle utilisée pour les « logements tous publics ». Il s'agit des logements abordables pour lesquels aucune population spécifique n'est définie et qui peuvent donc être attribués à tous les candidats du Renla.

L'attribution de ces logements se fait aux personnes dont la priorité est établie selon une série de critères socio-économiques qui ont été élaborés lors d'ateliers avec les acteurs du terrain. Les informations générales inscrites au dossier du candidat et nécessaires à l'établissement de cette priorité sont régulièrement mises à jour par le bailleur social via lequel le candidat s'est inscrit dans le Renla. La gestion de ces données se fait en conformité au RGPD.

2. Attribution libre pour logements dédiés

L'attribution libre est celle utilisée dans le cadre des logements dédiés à des publics spécifiques.

¹ En outre, une attribution du logement doit toujours se faire dans le respect des conditions de correspondance de la typologie du logement (taille du logement et composition du ménage locataire).

Pour attribuer ces logements, le bailleur social ne doit pas passer par une liste de candidats prioritaires mais peut directement choisir parmi les candidats du Renla répondant aux critères spécifiques du logement à attribuer. Les données personnelles nécessaires à l'évaluation des critères spécifiques ne sont pas gérées par le Renla mais restent du domaine du bailleur social.

C. Autres améliorations au niveau des bailleurs sociaux

1. L'agrément des bailleurs

L'agrément du bailleur social au niveau du ministère du Logement ne sera pas nécessaire pour les gestionnaires de certains types de logements. Il s'agit des logements pour étudiants et doctorants, des logements pour salariés et des logements attribués aux associés de sociétés coopératives ou pour DPI.

En partie, les gestionnaires de ces logements sont déjà régies par d'autres législations, un agrément n'est pas jugé nécessaire (logements salariés et logements « coopératives »).

En outre, l'agrément ne sera plus lié à des personnes nominativement mentionnées, mais à la présence des personnes disposant des compétences requises parmi les employés ou les administrateurs du bailleur social.

2. Révision du forfait de gestion du bailleur social

Les analyses plus détaillées et poussées menées au courant des derniers mois ont montré que le plafond maximal des forfaits de gestion pour le bailleur social n'est pas adapté afin d'assurer une gestion des logements abordables locatifs. Il est proposé d'augmenter le plafond de ce forfait de 150 à 290 € par logement et par mois. Le plafond du forfait d'exploitation du promoteur sera également revu, mais dans une moindre envergure.

3. Précision de la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi

Afin de simplifier le recours à un financement bancaire pour la réalisation des logements abordables locatifs, la possibilité de taux de rémunération différenciés dans le temps pour la rémunération du capital investi sera précisée dans le projet de loi. Ainsi, il sera précisé que le taux de rémunération du capital investi par le promoteur social pourra être plus élevé au cours des vingt premières années de la convention relative aux Aides à la pierre. En contrepartie, cette rémunération sera alors inférieure pour la seconde moitié de la durée de la convention.

D. Dialogue structuré entre ministère du Logement et acteurs du terrain

Afin de profiter pleinement des expertises des acteurs du terrain pour le développement constant des dispositions réglementaires et leur mise en œuvre, les propositions du ministère du Logement prévoient également un cadre minimal pour la mise en place d'un dialogue structuré autour des questions du logement abordable.

Ensemble avec les acteurs du terrain, il est ainsi prévu de :

- clarifier et de formaliser les modalités de coopération (organes, représentants, rôles, mandats et organisations) ;
- d'identifier les sujets prioritaires de débat et d'échange de ce dialogue et

- de déterminer un rythme des réunions à intervalles réguliers.

E. Prise en compte de l'apport d'un terrain ne bénéficiant pas d'Aides à la Pierre

Il est prévu de préciser dans le PL7937 la possibilité pour l'Etat de rémunérer entièrement – dans le respect des plafonds du cahier des charges – l'apport d'un terrain pour lequel le promoteur social dispose de droits réels sous forme d'une emphytéose d'une durée d'au moins 50 ans.

Ceci permettra de tenir compte de terrains en possession d'acteurs qui ne sont pas éligibles au régime des Aides à la pierre, mais qui pourront apporter ce terrain à un projet de logement abordable locatif via une emphytéose.