

## Le logement social bousculé

Le 12 juin dernier, l'Assemblée nationale a adopté le texte portant réforme du logement, après des débats mouvementés, notamment s'agissant d'une disposition passée inaperçue ou presque, modifiant la loi « SRU », sur le pourcentage de logement sociaux imposés aux collectivités.

La mesure est presque passée inaperçue. Lors de la discussion en séance publique du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit loi « Elan », le gouvernement a fait adopter un amendement assouplissant la loi dite « SRU », relative à la solidarité et au renouvellement urbain<sup>1</sup>. Ainsi, les logements sociaux vendus par les organismes à leurs locataires compteront, pour une durée de dix ans, dans le seuil obligatoire de logements sociaux fixé à 20 %, pour la plupart des communes. Le député Stéphane Peu (PCF, Seine-Saint-Denis) a dénoncé, via le réseau social Twitter, un « recul de la mixité sociale » et un « encouragement pour l'entre-soi et la ségrégation sociale ».

Par ailleurs, le gouvernement estime que le dispositif actuel qui permet à un locataire d'un logement social d'acheter son logement ne fonctionne pas. Il souhaite atteindre un objectif de 40 000 ventes par an, contre moins de 9 000 actuellement. En commission, les députés ont adopté plusieurs dispositions à ce sujet. D'abord, ils donnent aux organismes HLM un rôle d'intermédiaire avec les banques afin d'accompagner le locataire dans l'achat de son logement. Ils ont également baissé le délai d'occupation d'un logement pouvant être vendu à son locataire de trois à deux ans. Toujours sur le logement social, le gouvernement veut faciliter la fusion des organismes HLM. Les députés ont introduit une obligation d'information a priori aux locataires, par courrier, pour prévenir de la constitution d'un groupement des organismes.

Un autre point du texte a fait débat jusque dans les associations: la diminution drastique du taux de logements accessibles aux personnes en situation de handicap, qui passe à 10 %, contre 100 % dans la loi « Handicap » de 2005. Dans le même temps, le gouvernement veut que 100 % des logements soient évolutifs. L'objectif: permettre aux logements de s'adapter à

l'évolution du ou des handicaps de la personne. Les associations ont alerté sur le coût de l'adaptation du logement, qui sera à la charge du locataire.

### L'habitat inclusif dans la loi

Parallèlement, le gouvernement a fait voter un amendement qui crée un titre dédié à « l'habitat inclusif des personnes handicapées et des personnes âgées » dans le Code de l'action sociale et des familles (CASF), afin de « donner un nouveau souffle au développement de l'habitat inclusif et ainsi faciliter le développement de solutions plus inclusives pour les personnes âgées ». Il souhaite aussi « dépasser le caractère binaire de l'offre pour personnes âgées et personnes handicapées, classiquement séparée entre domicile et institution ». Dans ce qui serait le nouvel article L. 281-1 du CASF, l'habitat inclusif est assorti d'un projet de vie sociale et collective dont le cahier des charges sera fixé par arrêté des ministres chargés des Personnes âgées, des Personnes handicapées et du Logement. Un forfait « habitat inclusif » est également créé, au bénéfice des personnes morales chargées d'assurer le projet de vie sociale et collective. Il permettra, selon le gouvernement, de « financer l'organisation de la vie sociale et l'habitat inclusif ». Son montant, ses modalités et les conditions de versement seront fixés par décret.

### Marchands de sommeil et habitat indigne

Enfin, un chapitre du texte est consacré à la « lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ». Il comporte des éléments plutôt techniques: les revenus tirés d'une mise à disposition indigne seront présumés par l'administration fiscale d'avoir été perçus illégalement et celle-ci les ajoutera au revenu imposable du marchand de sommeil. En outre, depuis 2015, les plans locaux de lutte contre l'habitat indigne sont obligatoires dans les communes et intercommunalités d'outre-mer. Mais l'Assemblée nationale a constaté que beaucoup de collectivités « n'ont pas mis en application ni adopté de tels plans, malgré l'ampleur de ce phénomène dans ces régions et collectivités ». Ainsi, les députés ont introduit l'obligation d'adoption de ces plans d'ici le 31 décembre 2020.

■ Olivier Hielle

Julien Denormandie, secrétaire d'État à la cohésion des territoires qui a porté cette loi à l'Assemblée nationale et l'a défendue devant les ASH (voir n°3064).



(1) Ce texte, voté en 2000, instaure un pourcentage obligatoire de logements sociaux dans les communes et les intercommunalités.