



## Amendements proposés par la FAPIL et portés par Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL) dans le cadre du projet de loi Elan

Mai 2018

\*\*\*

### **Sur le texte du projet de loi ELAN en l'état, nous demandons la suppression des dispositions suivantes :**

- Supprimer **l'article 34 sur la création du bail mobilité**. Ce nouveau type de bail ne permet pas de répondre aux besoins d'accès des ménages concernés et risque de précariser leur situation résidentielle. Les dispositions actuelles du bail meublé et l'ouverture de Visale aux publics concernés nous semblent suffisantes sans qu'il soit nécessaire de créer un bail dérogatoire.
- Supprimer **l'article 46 qui étend de cinq à dix ans la durée de comptabilisation des logements sociaux vendus à leurs locataires**. Cette durée est trop importante pour garantir une occupation « sociale » du logement. De plus, la loi SRU est une obligation faite à la commune et ne peut donc reposer sur la stratégie patrimoniale d'un bailleur. Rien ne garantit que le bénéfice tiré de la vente par le bailleur sera affecté à la construction de logements sociaux sur cette même commune.
- Supprimer **l'article 49 qui prévoit la mise en œuvre de l'encadrement des loyers à titre expérimental sur demande des collectivités**. L'encadrement doit être mis en place dans l'ensemble des grandes agglomérations aux marchés immobiliers « tendus » tel que le prévoyait la loi Alur.

\*\*\*

### **Par ailleurs, SNL soutient 9 propositions d'amendements formulées par la FAPIL pour favoriser le développement des solutions de logements d'insertion et le respect du droit au logement :**

**Amendement n°1 :** Encadrer les refus des commissions d'attribution (CAL) pour manque de ressource

**Amendement n°2 :** Obligation pour le bailleur de justifier du mode de calcul des ressources des ménages en cas de non-attribution d'un logement au motif d'une insuffisance des ressources.

**Amendement n°3 :** Suspension du concours de la force publique pour les ménages reconnus prioritaires Dalo

**Amendement n°4 :** Prévoir le versement des astreintes Dalo directement au requérant

**Amendement n°5 :** Exclusion des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion du champ d'application de la taxe sur les logements vacants (TLV)

**Amendement n°6 :** Dégrèvement de la TFPB pour les logements des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion devant être démoli ou faisant l'objet de travaux de rénovation

**Amendement n°7 :** Ouvrir la possibilité aux organismes d'intermédiation locative de continuer à gérer des logements vendus par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion à la société de vente définie à l'article 29 du projet de loi Elan

**Amendement n°8 :** Étendre les dispositions d'exclusion d'apport de garantie du paiement des sommes dues au titre d'un marché de travaux aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion

**Amendement n°9 :** Reconnaissance du principe de l'accompagnement des personnes défavorisées

### **Amendement n°1 : concerne article 35 du projet de loi ELAN**

#### Encadrer les refus des commissions d'attribution (CAL) pour manque de ressource des ménages

A l'article 35, il est créé un IV modifiant l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Après la dernière phrase de l'alinéa 1 de l'article L441-1 du CCH** « Il est également tenu compte, pour l'attribution d'un logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés ».

**Il est ajouté la phrase suivante** : « une décision de non-attribution pour insuffisance de ressources doit être assortie d'une proposition d'orientation vers un autre logement dont le loyer est compatible avec les ressources du demandeur ».

**Exposé des motifs** : certains ménages font l'objet d'un refus quasi systématique d'attribution en CAL du fait de la faiblesse de leur ressource. Or, le parc social a vocation à loger tous les ménages, y compris ceux disposant de très faibles ressources (minimas sociaux). De manière à ne pas exclure ces publics des processus d'attribution, nous proposons que la non-attribution pour insuffisance de ressources donne lieu obligatoirement à la proposition d'une autre offre adaptée pour le ménage.

### **Amendement n°2 : concerne article 35 du projet de loi ELAN**

#### Obligation pour le bailleur de justifier du mode de calcul des ressources des ménages en cas de nonattribution d'un logement au motif d'une insuffisance des ressources.

A l'article 35, il est créé un V modifiant l'article L441-2-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

**Après la première phrase de l'alinéa 1 de l'article L441-2-2 du CCH** « Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution ».

**Il est ajouté la phrase suivante** : « Lorsque la décision de non-attribution est liée aux ressources du demandeur compte-tenu du logement à attribuer, la notification indique le mode de calcul utilisé par le bailleur ainsi que les éléments de calcul pris en compte dans ce calcul pour estimer les ressources du demandeur ».

**Exposé des motifs** : il existe une grande diversité de pratiques chez les bailleurs pour calculer l'adaptation des ressources du demandeur avec le coût du logement. Des seuils de « reste à vivre » très différents peuvent être déterminés pour l'attribution des logements. Cette diversité est illisible pour le demandeur qui se voit refuser un logement pour insuffisance de ressources. Nous proposons donc que le bailleur soit dans l'obligation de justifier de son mode de calcul auprès du ménage.

### **Amendement n°3 : concerne article 40 du projet de loi ELAN**

#### Suspension du concours de la force publique pour les ménages reconnus prioritaires Dalo

A l'article 40, il est créé un nouveau V modifiant l'article L.441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation (le V devient le VI)

**Après le premier paragraphe de l'alinéa VIII de l'article L.441-2-3 du CCH** « Lorsque la commission de médiation reconnaît un demandeur prioritaire auquel un logement doit être attribué en urgence et que celui-ci fait l'objet d'une décision de justice prononçant l'expulsion de son domicile, elle peut saisir le juge afin que celui-ci accorde des délais dans les conditions prévues aux articles L. 412-3 et L. 4124 du code des procédures civiles d'exécution.»

**Il est ajouté le paragraphe suivant** : « la saisine de la commission de médiation suspend le concours de la force publique jusqu'à la notification de la décision. Lorsque le ménage est reconnu prioritaire et urgent, le représentant de l'Etat dans le département ne peut appliquer le concours de la force publique tant qu'une offre de logement adapté n'a pas été proposée au demandeur. Le défaut de concours de la force publique pour ce motif ne fait pas obstacle au droit pour le bailleur d'obtenir une indemnisation du préjudice subi, conformément à l'article L153-1 du code des procédures civiles d'exécution ».

**Exposé des motifs** : les ménages menacés d'expulsion sans solution de relogement peuvent être reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable. La situation actuelle fait porter sur le représentant de l'Etat une double obligation : une obligation de relogement et une obligation d'application de l'expulsion ordonnée par le juge pouvant aller jusqu'au concours de la force publique. Pour mettre fin à cette situation incohérente et dramatique pour les personnes, nous proposons que la saisine de la commission de médiation suspende l'exécution du concours de la force publique et que les ménages prioritaires Dalo ne puissent être expulsés tant qu'une solution de logement adapté ne leur a pas été proposée.

### **Amendement n°4**

#### Prévoir le versement des astreintes Dalo directement au requérant

Dans le chapitre II « favoriser la mixité sociale », il est créé un article 39bis modifiant l'article L. 441-2-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

**A la fin du huitième alinéa du I. de l'article L. 441-2-3-1 du CCH, les mots « fonds national d'accompagnement vers et dans le logement »** sont remplacés par le mot « requérant ». Le neuvième alinéa du I est supprimé.

**A la fin du sixième alinéa du II. de l'article L. 441-2-3-1 du CCH, les mots « fonds national d'accompagnement vers et dans le logement »** sont remplacés par le mot « requérant ». Le septième alinéa du II est supprimé.

**Exposé des motifs** : Les ménages reconnus au titre du Dalo, n'ayant pas obtenu de proposition de logement dans les délais légaux, ont la possibilité de déposer un recours dits « injonction de relogement ». Ce recours, jugé favorablement par les tribunaux dans la majorité des cas, entraîne la condamnation de l'Etat à régler une astreinte. Le montant de cette astreinte alimente le fonds national d'accompagnement vers et dans le Logement (FNAVDL) et ne bénéficie pas au requérant. Cette situation apparaît incompréhensible pour le requérant et participe à un certain discrédit de la loi Dalo. De plus, elle fait reposer un dispositif essentiel d'action sociale sur des ressources volatiles générant un aléa budgétaire

considérable pour les associations chargées de sa mise en œuvre. Cet amendement doit conduire l'Etat à intégrer l'AVDL dans son budget propre.

### Amendement n°5

#### Exclusion des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion du champ d'application de la taxe sur les logements vacants (TLV)

Dans le chapitre III du titre II, il est créé un article 33bis modifiant l'article 232 du code général des impôts.

**Au II de l'article 232 du CGI, les mots** « *et les sociétés d'économies mixtes* » sont remplacés par les mots « *les sociétés d'économie mixte et les organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation* ».

**Exposé des motifs** : Les organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation sont des associations, des unions d'économie sociale, des fondations, des sociétés coopératives d'intérêt collectif, titulaires de droits réels sur des logements destinés à être loués à des personnes défavorisées. De par leur vocation, elles font en sorte qu'aucun logement ne soit vacant plus de temps nécessaire à la désignation d'un nouveau locataire. Mais ces organismes réalisent fréquemment des opérations d'acquisition-amélioration qui sont financièrement ou juridiquement complexes à monter. Le délai du montage financier s'ajoute alors aux délais des travaux de réhabilitation. Les logements qui notamment étaient vacants lors de l'acquisition (en raison souvent de très fortes dégradations) ou qui le sont devenus pour permettre les travaux sont alors taxés au titre de l'article 232 du CGI ; ce qui pèse sur les budgets d'organismes dont la vocation est de dégager le maximum de disponibilités pour le logement des personnes défavorisées. Il est donc proposé d'exclure explicitement les logements détenus par ces organismes de l'application de la taxe sur les logements vacants. L'article 232 exclut les organismes HLM et les SEM du fait notamment des opérations de démolitions dans le cadre de la politique de la ville. Il est proposé de rattacher les organismes agréés L 365-2 à l'alinéa correspondant.

### Amendement n°6

#### Dégrèvement de la TFPB pour les logements des organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion devant être démolis ou faisant l'objet de travaux de rénovation

Dans le chapitre III du titre II, il est créé un article 33ter modifiant l'article 1389 du code général des impôts.

**Au III de l'article 1389 du code général des impôts, après les mots** « ou à une société d'économie mixte » sont introduits les mots « ou un organisme agréé au titre de l'article L 365-2 du code de la construction et de l'habitation ».

**Exposé des motifs** : Les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixtes bénéficient d'un dégrèvement de TFPB pour les logements locatifs sociaux situés dans un immeuble destiné soit à être démolis, soit à faire l'objet de travaux de réhabilitation. Les organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du code de la construction et de l'habitation ne bénéficient pas de cette disposition. Ils doivent obtenir le même bénéfice dans les mêmes circonstances.

### **Amendement n°7 : concerne article 29 du projet de loi ELAN**

Ouvrir la possibilité aux organismes d'intermédiation locative de continuer à gérer des logements vendus par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion à la société de vente définie à l'article 29 du projet de loi Elan.

**Au troisième alinéa du 3° du II de l'article 29**, « Les logements sociaux qu'elle détient sont gérés par des organismes d'habitation à loyer modérés, des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 3652 », il est ajouté les mots « ou de l'agrément intermédiation locative et gestion locative sociale prévu à l'article L.365-4. »

**Exposé des motifs** : les modalités d'agrément par l'Etat des structures intervenant dans le cadre de l'insertion par le logement sont réparties en 3 activités : la maîtrise d'ouvrage (L.365-2), l'ingénierie sociale, technique et financière (L.365-3) et l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (L.365-4). La gestion locative des logements détenus par les organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage (L.3652) peut être internalisée au sein de la structure ou confiée à un organisme agréé au titre de l'intermédiation locative et la gestion locative sociale (L.365-4). Ainsi, dans le cas où un organisme agréé L.365-2 vend un logement à la société de ventes, le logement continuera d'être géré par l'association gestionnaire, détentrice de l'agrément L.365-4.

### **Amendement n°8**

Etendre les dispositions d'exclusion d'apport de garantie du paiement des sommes dues au titre d'un marché de travaux aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion

Dans le chapitre III du titre II, il est créé un article 33quarto modifiant l'article 1799-1 du code civil du code général des impôts.

**Ajouter au 5ème alinéa de l'article 1799-1 du code civil**, après « société d'économie mixte », les termes : « ou un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréé au titre de l'article L 365-2 du même code »

**Exposé des motifs** : L'article 1799-1 du code civil garantit, au-delà d'un montant (12000€), le paiement des sommes dues par un maître d'ouvrage qui contracte un marché avec une entreprise de travaux. Cette garantie est apportée soit par le versement prioritaire à cette entreprise des sommes issues d'un crédit pris par le maître d'ouvrage, soit par un cautionnement solidaire consenti par un établissement spécialisé. Le 5ème alinéa de l'article 1799-1 prévoit que ces dispositions ne s'appliquent pas aux marchés conclus par un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation c'est-à-dire les organismes d'HLM, ou par une société d'économie mixte, pour des logements à usage locatif aidés par l'Etat et réalisés par cet organisme ou cette société. Cette exclusion résulte de la situation des organismes de logements sociaux dont les opérations de travaux ne peuvent être engagées que si l'Etat les agrée après examen des équilibres d'investissement et d'exploitation. Cet agrément garantit la crédibilité financière de l'opération et donc la possession par l'organisme de logements sociaux des moyens financiers propres à assurer son bon déroulement et sa bonne fin. Or les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH sont soumis aux mêmes examens et aux mêmes procédures que les organismes d'HLM visés à l'article L 411-2. Il est donc demandé d'étendre les dispositions d'exclusion du 5° alinéa de l'article 1799-1 du code civil à ces organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

## Amendement n°9

### Reconnaissance du principe de l'accompagnement des personnes défavorisées

Avant l'article 39, il est créé un article 38bis créant l'article L345-4-11 du code de l'action sociale et des familles.

Il est ajouté après l'article L345-2-11 du CASF, un article L345-2-12 ainsi rédigé : « **Art. L. 345-2-12** : Toute personne mentionnée au II de l'article L301-1 du code de la construction et de l'habitation, orientée ou accueillie dans un logement doit pouvoir bénéficier, si elle le souhaite et le temps nécessaire, d'un accompagnement souple et adéquat correspondant à ses besoins ».

**Exposé des motifs** : la proposition d'amendement vise à ouvrir un nouveau droit pour les personnes défavorisées. Ce droit vise toute personne (au sens de l'article L301-1 qui définit les personnes ou familles visées par les politiques d'aide au logement), orientée vers un logement ou un logement foyer. Cet accompagnement doit pouvoir être mis en place au libre choix de la personne. La notion d'accompagnement « souple et adéquat » est empruntée aux recommandations de la conférence européenne de consensus des 9 et 10 décembre 2010 à Bruxelles qui indique (dans la question clé n°3 : les politiques dirigées vers le logement constituent-elles les méthodes les plus efficaces de prévention et de lutte contre l'absence de chez soi ?) : « Il est nécessaire d'apporter un accompagnement social adéquat à une partie des personnes anciennement sans-abri pour les aider à se maintenir dans leur location et progresser vers l'intégration et vers une meilleure qualité de vie. Il est crucial que cet accompagnement soit souple dans son intensité et sa durée. Le jury considère qu'il s'agit du facteur le plus important dans la promotion d'une réintégration durable des personnes qui ont été sans abri (...). ». Il est donc important pour la bonne réussite des orientations prioritaires vers le logement faites notamment par les SIAO, que ce droit à l'accompagnement devienne effectif.