

NOTES – PROJET LOI ELAN

« Construire plus, moins cher... et moins bien ! »

Par Samuel Lopes, Adjoint au Maire à l'Urbanisme

Dossier de presse : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/dossier-de-presse-projet-de-loi-elan>

Pour le gouvernement du Président Macron, la loi ELAN permettra de « *facilité de la construction de nouveaux logements et protéger les plus fragiles* ». Pour les architectes, qui manifestait jeudi 17 mai après une pétition réunissant plusieurs milliers d'experts, la loi ELAN serait surtout « *un saut cinquante ans en arrière* ».

Il faut dénoncer la libération du secteur du logement social de l'obligation de concours architectural ainsi que la dispense pour les maîtres d'ouvrage de certaines obligations antérieures (loi MOP). Les architectes bataillent déjà avec certains promoteurs qui préfèrent diminuer la qualité des matériaux de construction d'un projet pour faire des économies ; on ne peut que s'inquiéter de leur prochaine absence.

L'objectif du gouvernement est de « *construire plus, mieux et moins cher* » ... Il est clair que l'absence d'obligation sur la qualité architecturale, urbaine ou environnementale pour les logements sociaux n'ira pas dans le sens d'une meilleure intégration de ces logements dans le paysage urbain existant. Cette loi risque de faire reculer la mixité urbaine dans nos quartiers, et nous faire retourner à la ghettoïsation des années 60/70, avec d'un côté les précaires, de l'autre les plus aisés. Elle va ainsi déclencher une plus grande paupérisation des plus défavorisés à travers des conditions de vies à nouveau rabaissées.

Je m'interroge également sur l'objectif gouvernemental concernant la vente de 40 000 logements sociaux à leurs occupants. Lorsqu'on retire aux bailleurs sociaux les moyens d'entretenir et de rénover leurs logements, céder aux plus précaires cette gestion aura tendance à créer le plus souvent des copropriétés faibles ayant encore plus de peine à réunir les fonds nécessaires, ne serait-ce que pour l'entretien des espaces communs. Ces ventes n'ont finalement qu'un objectif : que les HLM s'autofinancent. **L'État se désengage. C'est la fin d'une politique de solidarité dans le logement.**

Le texte souhaite revenir sur la loi du 11 février 2005 qui prônait l'accessibilité universelle. Au lieu du « *tout accessible* » dans les bâtiments de plus de quatre étages, elle instaurera un quota de 10 % d'appartements répondant à ces exigences, comme c'est déjà le cas dans les logements étudiants. Pour les associations de paralysés de France, ce « *retour en arrière est aberrant au moment où la population vieillit, et où le ministère de la santé veut que les handicapés quittent les institutions et les foyers pour des logements adaptés* ». (Source : Groupe Nouvelle Gauche).

Loi Pinel partiellement supprimée. Contrairement à l'enjolivement de la réalité concernant le maintien partiel de la loi Pinel, nous devons rappeler que sous le dernier quinquennat, Le Mans en bénéficiait*. Avec sa suppression prochaine, et alors que la hausse de la construction grâce à cette loi nous permettait de maintenir des milliers d'emplois dans la filière du bâtiment, nous pouvons nous attendre à une baisse violente des projets de construction à

partir de 2019, ce qui ne nous permettra plus de répondre aux nouveaux besoins en logements. ** ainsi que toutes ses villes sarthoises en Zone B2 : Aigné, Allonnes, Arnage, Champagné, Changé, Coulaines, Guécélard, La Chapelle-Saint-Aubin, La Milesse, Laigné-en-Belin, Le Mans, Moncé-en-Belin, Mulsanne, Rouillon, Ruaudin, Saint-Gervais-en-Belin, Saint-Pavace, Saint-Saturnin, Sargé-lès-le-Mans, Teloché, Yvré-l'Évêque.*

Concernant la création du « bail mobilité » (*contrat de location pour les logements meublés d'une durée d'un à dix mois, non renouvelable*). Un bail meublé existant déjà, pourquoi créer alors un autre dispositif sans renouvellement ? Ce bail à durée déterminée risque de fragiliser les locataires. Le CDD est devenu la norme pour les contrats de travail, voilà le bail en CDD. Le bail mobilité est davantage une réponse à la situation des propriétaires de résidence secondaire qu'aux besoins des locataires. On peut aussi très bien imaginer qu'il sera détourné par les marchands de sommeil en obligeant les locataires actuels à signer ce nouveau bail, supprimant ainsi la durée du précédent qui permettait au locataire de pouvoir résider 3 ans minimum s'il le souhaitait, précarisant de fait la situation locative.

(Source : Groupe Nouvelle Gauche).

Le Mans n'aura pas d'aide pour son centre-ville. Même si nous pouvons saluer le dispositif d'aide financière visant à revitaliser les centres-villes, que des villes comme Le Mans en soient exclues relève de l'absurdité, nous condamnant à une double-peine avec la fin du dispositif Pinel pour les villes en zone B2. Nous devons dénoncer l'abandon des départements comme la Sarthe, qui ont tout autant besoin de l'effort de l'ensemble des acteurs publics, alors que nous sommes nous-mêmes en train d'engager des financements pour la revitalisation nécessaire de notre centre-ville.

Enfin, j'ai peur que l'**absence totale de volet sur la concertation publique** traduise la vision d'E. Macron de l'urbanisme et de l'habitat, et la manière dont a été rédigée cette loi.

Alors que le gouvernement se vante d'avoir largement consulté sur ce texte auprès des professionnels, des associations et des élus, la consultation s'est volontairement restreinte aux cercles des élus REM. Les architectes, métier directement touché par ces mesures, indiquent également n'avoir pas été consultés.

Pire, le projet de loi ELAN est muet sur les responsabilités des collectivités locales et le rôle qu'elles peuvent jouer pour atteindre les objectifs visés par les pouvoirs publics.

Alors que, bien au contraire, il faudrait « *amplifier le mouvement de territorialisation des politiques de l'habitat engagé depuis de nombreuses années, à travers l'essor des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des PDH, les délégations des aides à la pierre, des plans de gestion de la demande, du partenariat quotidien avec les opérateurs* ».

(Source : Communiqué de presse France Urbaine).

Enfin, alors qu'au Mans nous multiplions les démarches de participation citoyenne (création d'un budget participatif, co-élaboration d'orientations d'aménagements, concertation publique, etc.) **aucune proposition sur l'amélioration de la concertation entre les différents partenaires citoyens n'y est évoquée.**

Nous constatons que le gouvernement ne souhaite ni faire évoluer la contractualisation locale, ni fournir aux collectivités les outils pour accompagner la concertation publique.

Repères

En Commission : Semaine du 15 Mai (délais de dépôt 9 mai)

En Séance publique : Semaine du 28 Mai

Les principales dispositions

Le bail mobilité pour les personnes en formation professionnelle ; la réforme du logement social ; la revitalisation des centres-villes ; la transformation de bureaux vides ; les sanctions contre les locations touristiques abusives ; la lutte contre les marchands de sommeil.

Le logement malmené depuis le début du quinquennat

- Baisse de 10 % du budget consacré au logement (PLF 2018), passant de 18,3 milliards€ en 2017 à 16,5 milliards€ en 2018)
- Baisse de 60€ par mois des APL dans le parc social
- Pénalité de 1,5 milliard€ des organismes HLM, réduisant d'autant leur capacité à construire, entretenir ou rénover le parc social. Les premiers chiffres de 2018 tendent à démontrer que la construction marque le pas.
- Réduction du prêt à taux zéro PTZ (uniquement dans le neuf pour les zones tendues et dans l'ancien pour les zones non tendues)
- Réduction du dispositif Pinel (uniquement pour les zones les plus tendues)
- Quasi-suppression de l'APL accession (uniquement pour l'ancien, en zone détendue) ce qui va coûter très cher à l'État puisque les personnes qui n'accéderont plus à l'APL accession vont alors se tourner vers l'APL locative

Ce que nous avons fait sous le précédent quinquennat

- 2013 – Loi relative à la mobilisation du foncier : Le taux obligatoire de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants est relevé de 20 % à 25 % d'ici 2025. Le seuil des 3 500 habitants est baissé à 1 500 en Île-de-France.
- 2014 – Loi ALUR : encadrement de la hausse des loyers ; prévention des expulsions locatives ; encadrement des honoraires de location ; lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées.
- 2015 – Loi de transition énergétique : tous les logements et les bâtiments les plus énergivores – F et G – devront être rénovés d'ici 2025.
- 2017 – Loi égalité citoyenneté : En matière de logement social, 25% des attributions réalisées en dehors des QPV seront destinées aux 25% des demandeurs les plus pauvres.
- Entre 2012 et 2017, 2 millions de logements ont été autorisés et 1,7 millions de constructions ont commencé.

(Source : Groupe Nouvelle Gauche)

Communiqué de presse du groupe Nouvelle Gauche :

« Quand le secteur du logement pâtit des choix du Gouvernement » - 17/05/2018

Les chiffres publiés ce matin par la Fédération des promoteurs immobiliers marquent un coup d'arrêt de la commercialisation de logements neufs pour le premier trimestre 2018.

Ces mauvais résultats sanctionnent la politique du logement d'Emmanuel Macron.

Depuis un an, le budget dévolu au logement a subi une baisse de 1,7 Mds €, les bailleurs sociaux ont dû réduire leurs investissements pour supporter la baisse inique des APL et de nombreux ménages modestes se sont vus privés d'une aide à l'accession à la propriété avec le coup de rabot sur les « APL accession ».

Tous ces choix brisent la dynamique de construction que la précédente majorité était parvenue à relancer avec 130 000 logements sortis de terre en 2017, un record.

Le projet de loi ELAN, en cours d'examen à l'Assemblée nationale, n'est pas de nature à inverser cette tendance, bien au contraire. En déstabilisant totalement le paysage du logement social avec les réorganisations et fusions entre bailleurs, ce texte va donner un coût d'arrêt aux travaux de construction ou de rénovation de logements sociaux avec un lourd impact sur l'activité économique.

C'est tout le secteur du logement et du bâtiment qui est ainsi déstabilisé.

Le groupe Nouvelle Gauche considère qu'une autre voie est possible et présentera son contre-projet pour le logement le 30 mai prochain.

(Source : <http://lessocialistes.fr>)