

## La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

### LES CHIFFRES

- **150 000** : c'est le nombre de logements sociaux financés par l'Etat en 2009.
- **20%** : c'est l'augmentation du coefficient d'occupation des sols (COS) que pourront accorder les élus pour agrandir des logements existants ou en construire de nouveaux.
- **30 000** : c'est le nombre de ménages qui pourront bénéficier d'un Pass Foncier pour accéder à la propriété.

### L'ESSENTIEL

- La loi de « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion », présentée par Christine BOUTIN, a été adoptée le 19 février.
- Grâce à cette loi, le Gouvernement apporte des réponses fortes et novatrices à la crise du logement qui frappe certaines régions de notre pays.
- Cette loi, c'est plus de logements, plus de mobilité dans le parc HLM et plus de facilités pour devenir propriétaire.
- Parce qu'elle mobilise tous les acteurs du logement, c'est une loi de rupture qui se fonde sur une culture du résultat et de la responsabilité.

### UNE LOI DE PLUS SUR LE LOGEMENT ?

- Non, bien au contraire ! C'est une loi de rupture qui mobilise l'ensemble des acteurs du logement (l'Etat, les élus, les organismes HLM, le 1% logement et les associations) avec un objectif clair : **débloquer la chaîne du logement** (de l'hébergement d'urgence à l'accession à la propriété en passant par le locatif social). **Agir en faveur du logement ne sera possible qu'avec l'engagement de tous.**
- Cette loi, c'est aussi **plus d'efficacité** grâce notamment à :
  - **L'obligation de conclure entre l'Etat et les bailleurs sociaux des conventions d'utilité sociale** : dans ces conventions, des objectifs précis, notamment de constructions nouvelles, d'entretien des logements et de revente des logements aux locataires seront fixés aux bailleurs sociaux. En cas de manquement, des sanctions financières seront appliquées. Cela permettra de s'assurer que les bailleurs sociaux remplissent leur mission d'intérêt général.
  - **Un recentrage du parc HLM sur sa vocation sociale**, grâce à une plus grande mobilité dans le parc social.
  - **Une meilleure gouvernance du 1% logement** : les fonds gérés par le 1% logement seront réorientés vers les priorités de la politique du logement. La gouvernance est assainie.

### POURQUOI FAIRE DE L'ACCES A LA PROPRIETE UNE PRIORITE ?

- **Parce qu'être propriétaire de son logement est la meilleure des protections contre la précarité**, Nicolas SARKOZY s'était engagé pendant la campagne présidentielle à **donner au plus grand nombre de familles la possibilité de devenir propriétaire.**
- Grâce à la loi de mobilisation pour le logement, le **Pass-foncier pourra être utilisé pour l'achat d'un appartement** comme c'est déjà possible pour une maison (dispositif « maison pour 15 euros par jour »). Un système de **deux prêts successifs** permet d'allonger la durée de remboursement de l'achat d'un appartement. Ce dispositif bénéficie d'une **TVA à taux réduit** et d'une aide des collectivités locales. Résultat : **plus de ménages modestes pourront devenir propriétaires de leur logement.**

### NE FAUT-IL PAS AGIR AUSSI EN FAVEUR DES LOCATAIRES ?

- Si, bien sûr ! Avec cette loi **nous renforçons les mesures déjà prises par le Gouvernement en faveur des locataires** (indexation des loyers sur l'indice des prix à la consommation, réduction du dépôt de garantie à 1 mois de loyer). C'est le cas notamment avec **la caution** : désormais, les propriétaires qui disposent d'une assurance contre les loyers impayés ne pourront plus exiger une caution.

- La loi prévoit également des actions novatrices pour aider les locataires les plus fragiles :
  - Tout d'abord, grâce à l'**intermédiation locative**. Les bailleurs sociaux pourront désormais, comme les associations, sous-louer des logements pour les ménages hébergés jusque-là dans des hôtels ou des centres d'hébergement. L'intermédiation locative, c'est un hébergement plus humain et moins coûteux qu'une chambre d'hôtel.
  - Ensuite, l'instauration obligatoire dans chaque département d'une **commission de prévention des expulsions** permettra de venir en aide aux locataires de « bonne foi » en difficulté dès les premiers impayés.

### COMMENT FAVORISER LA MOBILITE DANS LE PARC HLM ?

- Il n'est pas admissible que les plus pauvres n'accèdent pas aux logements sociaux parce que ceux qui occupent ces logements peuvent y demeurer à vie, en payant des loyers parfois très inférieurs à ceux du secteur privé, quelle que soit l'évolution de leurs revenus. **Les logements sociaux doivent devenir accessibles aux personnes qui en ont le plus besoin.** Aujourd'hui, en moyenne, seuls 9,4% des logements du parc social changent d'occupant chaque année, bien moins que dans le parc privé.
- Pour mettre fin à cette situation, la loi prévoit de **libérer les logements « sous-occupés »** qui sont trop grands pour les locataires en proposant à ces locataires (à l'exception des personnes âgées de plus de 65 ans ou handicapées), des offres de relogement plus adaptées dans le parc HLM, à un prix inférieur.
- Elle **supprime le droit au maintien dans les lieux aux locataires** (à l'exception des personnes âgées de plus de 65 ans ou handicapées) **qui ont des revenus 2 fois supérieurs aux plafonds.** Ils devront quitter l'appartement dans les 3 ans. C'est **une question de justice sociale.**
- **Les plafonds de ressources pour avoir accès à un logement social sont abaissés de 10%** pour réserver le logement social aux personnes dont les revenus sont les plus modestes.

### COMMENT FAIRE POUR CONSTRUIRE PLUS LÀ OÙ DES BESOINS EXISTENT ?

- **Tout d'abord, nous devons mobiliser le maximum de terrains possible.** Grâce à la loi, le coefficient d'occupation des sols (COS) **pourra être augmenté dans la limite de 20%** de la surface habitable pour permettre l'agrandissement des logements existants ou la construction de nouveaux logements.
- **Les opérations d'urbanisme des aménageurs privés** sont facilitées par la simplification des procédures dans le cadre d'un **projet urbain partenarial.**
- Les aides publiques soutenant la construction (ex : aides fiscales aux particuliers pour l'investissement locatif) seront désormais ciblées sur les zones où des besoins existent.
- Ensuite, cette loi de mobilisation pour le logement **donne des outils pour construire plus de logements sociaux.** Ce sont **150 000 logements locatifs sociaux** qui seront financés par l'Etat **pour 2009.**
- Parce que **certains quartiers anciens de centre-ville se sont dégradés**, la loi prévoit leur rénovation. Entre 2009 et 2016, ce sont **60 000 logements** qui seront rénovés avec pour objectifs : **changer le cadre de vie, favoriser la mixité et l'implantation de commerces et d'activités.**

#### Verbatim

##### Christine BOUTIN :

« C'est une loi qui lève des blocages et permet de répondre aux attentes concrètes des Français. C'est une loi qui anticipe. C'est une loi de relance ».

« Le soutien à l'accession dans le neuf est une priorité forte du gouvernement. Il s'agit de répondre à l'aspiration de nos concitoyens, y compris les ménages modestes, de devenir propriétaires. »

Luc CHATEL

Retrouvez l'ensemble des Clés actu sur le site : [www.porte-parole.gouv.fr](http://www.porte-parole.gouv.fr)