



## **DOSSIER DE PRESSE**

**Benoist Apparu, député de la Marne, ex-Ministre du Logement**

présentation :

**Contre-Projet de loi sur la mobilisation du foncier public en faveur du  
logement et renforcement des obligations de production de logement social**

**Et**

**10 propositions pour le logement social**

Lundi 24 septembre 20112



# Sommaire

## **Introduction – Contre-projet de loi**

### **Partie I - Amendements :**

1. Présentation des principaux amendements
2. Liste des amendements

### **Partie II - Les 10 mesures pour le logement social :**

1. Accélérer la vente HLM et créer un droit individuel à l'achat de son HLM
2. Droit à construire
3. Inverser la fiscalité foncière
4. Revisiter l'ensemble des normes
5. Mutualiser les fonds propres des organismes
6. Constituer des groupes et finaliser la réforme du 1%
7. Différencier le taux de prêt sur le livret A
8. Supprimer le droit au maintien dans les lieux pour les nouveaux locataires HLM
9. Adopter le conventionnement global de parc
10. Modifier les règles d'attribution

**Annexe : Contre-projet de loi sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et renforcement des obligations de production de logement social**



## LE CONTRE-PROJET DE LOI

Etre opposant signifie s'opposer à une politique gouvernementale dont on ne partage pas la philosophie générale. Mais être opposant ne signifie pas s'opposer à tout sans raison et nécessite de proposer un projet alternatif.

Le présent dossier de presse se veut un projet alternatif au projet de loi défendu par le gouvernement. Ce contre-projet est volontairement centré sur le même champ que le texte gouvernemental, à savoir la mise à disposition du foncier public et l'évolution de la loi SRU. Le contre-projet a été découpé en amendements qui seront défendus lors du débat parlementaire qui débute ce lundi 24 septembre.

Si Benoist Apparu partage une partie du contenu de ce texte (passage de 20% à 25% du taux de logements locatifs sociaux (LLS) et l'augmentation des sanctions) il n'en partage pas tous les contenus (gratuité du foncier public, changement du calendrier de réalisation du taux SRU). Deux problèmes majeurs sont à souligner :

### **1. Ce texte ne permettra pas de produire un logement de plus.**

Les 110 000 logements programmés sur foncier public ne sont que la reprise d'une programmation déjà existante et présentée au mois de janvier dernier par l'ancien gouvernement.

L'augmentation de 20 à 25% de LLS permettra probablement de réaliser plus de LLS (22 000/an selon l'étude d'impact) mais cela au détriment des logements privés.

### **2. Ce texte ne peut être l'alpha et l'oméga d'une politique publique en faveur du logement social.**

Les deux sujets sont à l'évidence des sujets importants d'une politique publique en faveur du logement social mais n'en reste pas moins des sujets secondaires.

C'est la raison pour laquelle **Benoist Apparu, en plus des différents amendements qu'il a déposés, préconise 10 autres mesures pour le logement social et pour favoriser la construction (Partie II).**



## PARTIE I - PRESENTATION DES AMENDEMENTS

### 1. Les principaux amendements

#### Mobilisation du foncier public

##### **Permettre la délivrance de baux emphytéotiques à la place de la cession gratuite des terrains**

Cette alternative à la cession gratuite des terrains paraît la plus cohérente et la plus adaptée. En effet, les baux emphytéotiques permettent de mettre à disposition les terrains pour la construction de logements sociaux, pour une durée de plusieurs décennies (suffisante pour l'amortissement des logements par un bailleur social), mais avec la possibilité pour l'Etat de retrouver son bien à terme, ou de le céder, à sa valeur vénale, à échéance du bail.

Le bail emphytéotique permet un statut intermédiaire intéressant, entre la pleine propriété et la location.

##### **Mise en place d'une décote maximale à 50% (dans le cas où le 1er amendement est rejeté)**

Comme Benoist Apparu l'a déjà souligné, céder les terrains gratuitement ne résoudra en rien la crise du logement, et surtout, cette disposition représente une perte de recettes pour l'Etat dans un contexte où la priorité est de maîtriser les finances publiques. De plus, avec une décote à 100%, l'Etat se prive de recettes pour sa politique immobilière et cela met à mal la réalisation des objectifs du Grenelle de l'environnement pour les bâtiments de l'Etat. En effet, les audits énergétiques et les rénovations thermiques sont entièrement financées à partir des recettes issues des cessions d'immeubles de l'Etat...

Enfin il est surprenant de penser qu'une opération immobilière ne peut être équilibrée qu'avec une décote totale c'est-à-dire sans aucune charge foncière.

C'est la raison pour laquelle cet amendement limite à 50% la décote maximale lors de la vente d'un terrain. Le vrai sujet n'est pas celui du prix des terrains, mais bien celui du modèle économique du logement social.



## Obligation de production de logement social

### **Mise en place d'une SRU « miroir »**

La loi SRU est importante, car elle répond à un besoin et parce qu'il faut, dans certaines communes construire plus de logements sociaux.

Pour autant, la mixité sociale doit aller dans les deux sens. Il n'est pas possible de se satisfaire d'une ville avec un taux de logements sociaux très élevé, cela tant à créer des enclaves, et s'oppose à toute idée de mixité. Rappelons que l'article L. 301-3-1 du Code de la construction et de l'urbanisme, prévoit que, lorsque les communes comptent sur leur territoire plus de 35% de logements sociaux, elles ont l'obligation de construire d'autres types de logements. Peu respecté, Benoist Apparu a souhaité renforcer l'article en déposant un amendement réaffirmant le devoir des communes de construire d'autres types de logements au-delà de 35% de logements sociaux, et propose la mise en place d'un rapport annuel afin de suivre la bonne application de la loi. Dans les cas où la loi ne serait pas respectée, tout comme cela est prévu pour la loi dite SRU, les communes devront verser des amendes.

### **Compter le logement intermédiaire comme un demi-logement social**

Il est aujourd'hui plus que nécessaire, pour répondre à la demande, de créer une offre de logements pour les classes moyennes en construisant beaucoup plus d'habitations intermédiaires. Il nous faut produire des logements à prix maîtrisés, entre les loyers HLM et ceux du marché privé. Nombre de familles, ne pouvant prétendre au logement social, se retrouvent bloquées face aux prix des loyers du secteur libre. Il faut alors recréer ce marché intermédiaire.

Cet amendement propose donc qu'un logement défini comme tel compte pour un demi-logement social dans le cadre de la loi dite SRU.

### **Créer un droit d'achat de son logement social**

Cette mesure vise à permettre aux locataires de racheter leur logement social lorsqu'ils l'occupent depuis plus de 5 ans. L'objectif est de soutenir et de renforcer l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes et de générer des fonds propres pour les organismes HLM permettant de construire de nouveaux logements. Un sondage réalisé par l'USH montre que 80% des locataires HLM sont favorables à cette mesure.

### **Remettre en place la péréquation des organismes HLM**

Mise en place par le Gouvernement précédent, elle permet de mutualiser des fonds propres en fonction du potentiel financier des organismes. Il est curieux de supprimer cette mutualisation juste avant le congrès HLM et d'en créer une nouvelle juste après....

### **Introduire dans la loi SRU le PSLA et l'APL accession.**

Afin que puisse être intégrés dans le décompte futur ou dans le stock des logements existants, les logements acquis par des ménages qui ont bénéficié du prêt social de location accession et de l'APL accession.

## 2. Liste des autres amendements

**Accélérer la production de logements sociaux sur terrains publics.** L'idée est d'accélérer la production de logement sur des terrains publics, grâce à l'intervention des Etablissements Fonciers Publics (EPF), opérateurs dont la vocation est le portage foncier, et leur mise sur le marché.

**Permettre le développement de la vente HLM.** Un amendement sénatorial réduit fortement la possibilité de la vente HLM. Pourtant, cela permet aux bailleurs sociaux de dégager des fonds propres pour construire de nouveaux logements : 1 logement vendu c'est le financement de 2 à 4 nouveaux logements. Par ailleurs la vente HLM permet aux locataires modestes de réaliser leur rêve de se constituer un patrimoine.

**Faire du zonage Scellier la référence (dans le cadre de la loi SRU / différenciation des taux).** Le zonage Scellier est le plus pertinent. Il s'agit d'harmoniser le zonage et d'offrir plus de clarté sans ajouter un énième décret. La loi prévoyant une révision périodique, il y a une garantie de la prise en compte de l'évolution des marchés du logement et de leurs tensions.

**Fixer le taux obligatoire de logements sociaux à 15% dans les zones non-tendues.** Parce que construire là où sont les besoins suppose de construire moins là où il y en a peu ou pas. L'objectif est donc de baisser le taux obligatoire à 15% au lieu de 20% pour les communes qui ne connaissent pas de tension sur leur marché et d'exempter les communes qui ont une croissance démographique faible, inférieure à la croissance nationale, de l'obligation de construire des logements sociaux.

Cet amendement n'a pas pour but d'aider les communes à échapper à la loi, mais tout comme il est indispensable d'adapter la loi en conséquence et de concentrer nos efforts sur les zones tendues, il nous faut prendre en compte la réalité inverse.

**Apprécier au niveau intercommunal le taux de 25%.** Il serait judicieux d'apprécier le taux de 25% de logements sociaux au niveau intercommunal, lorsque l'intercommunalité s'est dotée d'une vision d'ensemble du développement urbain, à travers un plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

**Accélérer le changement de statut de la SOGINORPA.** Il est urgent que cette société entre dans le « droit commun » des SA HLM, et fasse l'objet d'une gestion plus rigoureuse. Cet amendement propose donc d'avancer la date du changement de statut de deux ans, au 31 décembre 2014.

**Supprimer l'obligation pour chaque programme de plus de 12 logements, les 30% de logements sociaux.** Cette mesure est contre-productive. Les maires ont la possibilité de fixer un nombre minimum de logements sociaux par programme dans le cadre des PLU

**Prolonger à 10 ans la prise en compte les logements sociaux vendus à leurs locataires.** Aujourd'hui, les logements sociaux vendus à leurs locataires sont pris en compte dans le décompte de la loi dite SRU pour une période de 5 ans. Afin de favoriser l'accession sociale à la propriété, en permettant à des locataires modestes, de devenir propriétaires de leurs logements, cet amendement propose de prolonger cette période de 5 ans à 10 ans pour faciliter la vente HLM.

**« Plafonner » le taux de logement sociaux dans les zones urbaines sensibles (ZUS).** Il est indispensable de renforcer la mixité sociale dans les zones urbaines sensibles. Il est donc proposé



que, lorsque la part de logements locatifs sociaux est supérieure à 60% dans un quartier, la commune a pour obligation sur ce secteur de mener une politique de diversification de l'offre de logements.

**Abandonner le taux de PLS plafonné à 30% ou, monter ce plafond ou, au moins faire exception pour les logements étudiants.** Le texte du gouvernement, dans le cas où la commune n'est pas couverte par un PLH, plafonne à 30% la part de logements financés en prêts locatifs sociaux. Il ne revient pas à la loi de rentrer autant dans le détail de la typologie des logements à réaliser, surtout quand cela revient à exclure, de fait, toute une partie de la population pour laquelle il y a un besoin important de logements (classe moyenne, étudiants, personnes âgées). Dans le cas où ce plafond n'est pas supprimé, il faudrait y exclure les logements étudiants du décompte, afin de permettre la poursuite de leur construction, qui a connu un effort sans précédent depuis 2007, avec le financement de plus de 5 000 chambres par an et la réhabilitation de 8 500 chambres par an ces deux dernières années

**Suppression d'un alinéa trop rigide.** Il s'agit par cet amendement de revenir à l'ancien calendrier triennale en terme d'objectif de réalisation de logements sociaux.

**Financer des rabais de loyers dans le parc HLM via le fonds national de développement.** En ciblant cette aide, et en la définissant, dès le départ, comme un « rabais de loyer », qui s'arrêtera quand la situation financière du ménage le permettra, il est possible ensuite d'en faire bénéficier d'autres ménages, occupant d'autres logements du parc. Un tel mécanisme de solidarité est plus approprié que créer une nième catégorie de logements sociaux.

**Prendre en compte le potentiel foncier d'une commune pour le constat de carence.** Dans le cadre de l'élaboration du constat de carence il est proposé que le préfet prenne en compte le potentiel foncier de la commune. En effet certaines communes ne disposent pas ou peu de foncier disponible, il est donc nécessaire que les services de l'Etat prenne en compte cette donnée dans l'élaboration du constat de carence.

**SRU - délais pour les communes intégrant une intercommunalité.** Les communes qui vont intégrer des intercommunalités concernées vont se retrouver face à des obligations qu'elles ne peuvent respecter contrairement à d'autres communes engagées dans le processus depuis plusieurs années. Il est donc proposé de permettre à ces communes, de bénéficier d'un délai afin de remplir les obligations de construction de logements sociaux.

## PARTIE II – 10 MESURES POUR LE LOGEMENT SOCIAL

La politique du logement doit être pensée de manière globale.

Les 10 mesures ci-dessous doivent permettre une vraie **mutation des politiques et de l'organisation du monde HLM et, au-delà du logement social, de la construction de manière plus générale, avec – notamment – tout ce qui a trait aux questions de normes d'urbanisme ou à la fiscalité foncière.**

### Développer un nouveau modèle économique

La production de logements locatifs sociaux repose essentiellement sur le financement par les pouvoirs publics (Etat, collectivités locales, CDC, 1%). Ce financement est pour parti inéquitable (à revenu identique le locataire HLM est plus aidé que le locataire du privé) et budgétairement intenable alors même qu'il convient d'augmenter la production de logements sociaux. **C'est la raison pour laquelle Benoist Apparu préconise de modifier le modèle de financement du logement social en renforçant les fonds propres des organismes et en baissant les coûts de production** (normes, taille, droit à construire).

#### **1 Accélérer la vente HLM et créer un droit individuel à l'achat de son HLM**

La France compte 4,5 millions de logements sociaux pour une valorisation potentielle de 225 milliards d'euros (50 000 euros le logement). Ces actifs dormants sont inutilisés. Ils ne sont pas valorisés sur le plan comptable et ne font l'objet d'aucun arbitrage.

##### **Il est proposé :**

- de supprimer les aides à la pierre (500 millions d'euros),
- de valoriser ces actifs dans le bilan des organismes
- de recourir massivement à l'arbitrage de ces actifs (minimum 1% / an) :
- vente en bloc aux institutionnels et aux OPAH dans les zones détendues
- créer un droit individuel à l'achat de son logement. Ce droit nouveau serait conditionné par une durée d'occupation (5 ans), ferait l'objet d'une décote. Les organismes HLM resteraient de droit syndic des logements vendus avec création d'une contribution pour gros travaux afin d'éviter les copropriétés dégradées.

#### **2 Droit à construire**

Le modèle économique de la construction, de la réhabilitation et des travaux de performance énergétique repose aujourd'hui sur des aides budgétaires (aide à la pierre et APL) et fiscales (TVA, exo IS,...) et en aucun cas sur de la création de valeur. Par ailleurs la France a connu une décroissance continue et importante de la densité résidentielle depuis 15 ans (la densité moyenne est en effet passée de 13,3 à 11,5 logements/hectare entre 1990 et 2006). La plupart des plans d'occupation des sols (POS) et un certain nombre de plans locaux d'urbanisme (PLU) ont des dispositions réglementaires qui ne permettent pas de densifier le tissu urbain existant du fait de deux



éléments principaux. Dans nombre de POS ou de PLU, les règles de densité ou de hauteur définies par le document d'urbanisme, et qui s'appliquent donc aux constructions nouvelles, sont inférieures aux caractéristiques des constructions existantes : sans même parler de densification, l'application des règles conduit inévitablement à une « dé-densification » du tissu urbain et empêchent certaines opérations dont, par exemple, la surélévation de bâtiments.

**Il est proposé :**

-d'imposer aux collectivités locales en zone tendue la majoration des droits à construire en fonction de la vocation de la construction : 40% pour le logement social, 30% pour l'intermédiaire et 20% pour le privé.

-de financer les réhabilitations, la transformation de bureaux en logement et les travaux de performance énergétique en ouvrant des droits à construire sur le bâti existant et supprimant les normes contraignantes limitant la surélévation d'immeubles.

### **3 Inverser la fiscalité foncière**

Aujourd'hui la règle fiscale privilégie la rétention foncière. Le droit fiscal issu de la récente réforme aggrave encore la situation puisque les propriétaires sont de fait incités à conserver leur bien pendant 30 ans et non plus 15.

**Il est proposé :**

-fiscaliser la détention foncière pour provoquer un choc d'offre. La vente d'un terrain constructible en 2013 serait partiellement exonérée de fiscalité quelle que soit sa durée de détention avec un abattement de 50% sur la plus-value. L'abattement sera ensuite diminué de 10% chaque année pour une fiscalité complète au bout de 5 ans.

-Il conviendrait de limiter ce nouveau dispositif fiscal aux zones dites tendues, A et B1, pour éviter de générer un choc d'offre dans les territoires qui souffrent déjà d'une offre de logement trop importante par rapport à la demande.

### **4 Revisiter l'ensemble des normes**

Le développement anarchique et non coordonné des normes d'urbanisme et des normes de construction conduisent à un renchérissement permanent des coûts de production d'un logement : normes liées aux risques (PPRT, PPRI, sismique, incendie,...), normes locales d'urbanisme (PLU, ZPPAUP, ...), normes environnementales, normes handicap sont individuellement des normes souvent nécessaires et intéressantes. Dans ce contexte, la réforme de l'urbanisme doit se poursuivre. C'est tout l'enjeu de la politique que nous avons mené pour passer d'un urbanisme de normes à un urbanisme de projets : mettre en place des outils afin de faciliter les projets d'aménagement, notamment à travers la refonte des PLU et des PLUi.

L'évolution des prix de construction est par ailleurs liée aux évolutions des modes de vie et de confort. Ainsi l'augmentation des surfaces est un facteur majeur de l'évolution des prix.

Cette course poursuite était acceptable dès lors que les pouvoirs publics pouvaient compenser budgétairement ou fiscalement ces avancées réelles. Tel n'est plus notre réalité.

**Il est proposé :**



- de faire baisser de 20% le coût de production d'un logement
- de stopper à minima la production normative
- d'interroger chaque norme
- de réduire la taille des logements
- poursuivre la réforme de l'urbanisme

### **Produire là où c'est nécessaire**

**L'objectif de production de 150 000 logements sociaux par an fixé par le Gouvernement est un objectif louable mais qui ne répond pas à la réalité des besoins. Il convient en effet surtout de territorialiser cette production et de produire là où c'est nécessaire**, c'est-à-dire dans les communes ou le différentiel entre le loyer social et le loyer du marché est important. Or nous continuons à produire massivement des logements sociaux sur des territoires où c'est peu nécessaire : parce que le foncier est plus disponible, parce que les coûts de production sont moins élevés et les aides peu différenciés, parce que les organismes sont historiquement plus puissants sur ces territoires.

## **5 Mutualiser les fonds propres des organismes**

L'histoire du monde HLM est liée à celle des industries traditionnelles finançant la construction de logements pour ses ouvriers. Le taux de logement social dans les départements industriels, principalement dans le grand quart Nord-Est est très largement supérieur au reste du territoire. De plus ce patrimoine est plus ancien donc mieux amorti. Or ces régions sont aujourd'hui, en stagnation voire en déclin démographique, elles ont donc moins de besoin de production à la différence du reste du territoire. C'est ce décalage territorial qui explique en grande partie nos difficultés en matière de production de logements sociaux. Les territoires qui ont moins besoin de construire ont les moyens de le faire (un parc important, des logements anciens donc amortis) quand les territoires qui ont besoin de construire sont contraints par la faiblesse de leurs fonds propres.

### **Il est proposé :**

-de mutualiser les fonds propres des organismes HLM au bénéfice des zones tendues et notamment des OPH et des SA indépendantes. En effet la constitution des groupes pour les SA (cf. 6) permettrait la remontée de fonds propres au bénéfice des zones tendues. C'était l'objet de la péréquation HLM mise en place par la précédente majorité et supprimée par ce texte de loi.

## **6 Constituer des groupes et finaliser la réforme du 1%**

Le monde HLM reste un monde éclaté entre près de 800 organismes ce qui rend très difficile les arbitrages de patrimoine, la remontée de fonds propres, la mutualisation interne de fonds et la mobilité résidentielle que peut offrir un groupe.

### **Il est proposé :**

-La constitution de groupe HLM et notamment dans la famille des SA pour définir des politiques plus globales.

-d'achever la fusion des collecteurs pour bâtir un groupe leader de 750 000 logements

## **7 Différencier les taux de prêt sur le Livret A**

La construction d'un logement social repose sur 3 types de financement. Les fonds propres de l'organisme HLM, des subventions des collectivités locales et de l'Etat et enfin les prêts bonifiés de la caisse des dépôts et consignation. Ces prêts représentent en moyenne 70% du financement de la construction d'un logement social. Ce sont des prêts à très long terme et la capacité de remboursement dépend du taux de subvention obtenu préalablement et des loyers versés par les locataires.

L'ensemble de ce modèle économique ne prend pas en compte ou très peu les différences du cout de production entre un territoire ou un autre. En effet, construire un logement social à Neuilly-sur-Seine ou à Paris coûte, bien évidemment beaucoup plus cher, que la production d'un logement social à Vesoul ou à Privas.

Par ailleurs le montant maximum des loyers pratiqués par les organismes HLM est fixé par décret et distingue les trois catégories de logements sociaux et le zonage. Autrement dit, via le zonage des loyers, le différentiel des coûts de production est intégré dans l'équation économique global, mais elle est, de fait, supporté par le locataire et non par les prêts de la caisse des dépôts. Il n'est pas illogique que le locataire paie, à l'instar du privé, plus cher son logement dans une zone tendue y compris pour un revenu égal. Mais on peut tout aussi légitimement s'interroger sur la nécessité de mieux accompagner encore la production de logements sociaux en zone tendue pour réduire les coûts supportés par les bailleurs et donc les locataires et accroître la production. La durée des prêts est uniforme et les taux des prêts sont identiques que l'on produise du logement social à Charenton ou à Vitry-le-François.

### **Il est proposé :**

-de différencier les taux de la caisse des dépôts et consignation sur livret A en fonction des territoires en baissant les taux dans les zones tendues et en augmentant les taux dans les zones détendues.



## Fluidifier le parcours résidentiel

Les débats publics, les financements publics autour du logement social se concentrent essentiellement sur la production de nouveaux logements et peu sur le parc existant et la fluidité du parcours résidentiel. Pourtant **une gestion plus fine et plus adaptée des 4,5 millions de logements existants permettrait de résoudre une grande partie de la crise que nous connaissons actuellement.**

### **8** Supprimer le droit au maintien dans les lieux pour les nouveaux locataires HLM

Le droit au maintien dans les lieux est un des tabous du monde HLM. Ce droit est un acquis pour les locataires en place. Ce droit est aussi l'un des facteurs de la sclérose du parc HLM qui ne se renouvelle pas. De fait, habiter un logement HLM n'est plus une étape dans un parcours résidentiel mais une fin en soi, et un privilège d'autant plus mal perçu par les français que les attributions sont opaques. Le taux de rotation dans le parc HLM est de 10%. Il est de 5% en Ile-de-France. Avec un taux de rotation de 15% ce sont potentiellement 200 000 attributions nouvelles par an (50 000 en Ile de France si on passe de 5 à 10 %) sans aucun impact sur les finances publiques (à comparer au coût de 100 000 constructions en moyenne par an).

Le logement social doit retrouver sa vocation initiale : être une étape dans un parcours résidentiel, permettre aux plus modestes de se loger partout en France, permettre aux jeunes en mobilité ou qui débutent une carrière professionnelle, aux familles recomposés de trouver rapidement un logement correspondant à leur modeste budget.

#### **Il est proposé :**

- de remettre en cause le droit au maintien dans les lieux pour les nouveaux locataires avec un bail de droit commun et un réexamen de chaque situation à la fin du bail pour mesurer si le locataire est toujours en droit de rester en place.
- Cette évolution doit bien sûr aller de pair avec des mesures de nature à faciliter la sortie du parc : développement du segment du logement intermédiaire et vente aux occupants (d'une certaine façon, les locataires sortent du parc avec leur logement, et permettent au bailleur d'en construire un nouveau pour un ménage modeste, grâce aux fonds propres dégagés par la vente).

### **9** Adopter le conventionnement global de parc HLM

Le conventionnement HLM est un conventionnement par logement qui ne prend pas en compte la diversité du parc de l'organisme HLM, ses efforts de production et la sociologie de ses attributions. De plus, ce conventionnement à vie fige les loyers en fonction d'un modèle de financement par logement (PLAI, PLUS, PLS), de l'année de financement et non en fonction des revenus évolutifs du locataire. Ainsi les loyers moyens du parc parisien sont de 4,5 euros. Les loyers



sont bas pour une grande partie des locataires qui pourraient payer plus et sont trop élevés pour des entrants.

L'APL joue un rôle régulateur en la matière en adaptant pour parti, mais pour parti seulement, les loyers aux revenus.

**Il est proposé :**

-de modifier en profondeur cette règle en passant du conventionnement individuel au conventionnement global de parc. Cette réforme difficile et complexe, qui devrait en premier lieu être expérimentée, aboutirait à supprimer de fait les types de HLM, à individualiser les loyers et à orienter les productions en fonction des politiques publiques.

## 10 **Modifier les règles d'attribution**

Malgré de réelles améliorations (DALO, numéro unique de la demande, fichier unique de la demande) les attributions de logement restent peu transparentes, souffrent d'une accumulation de priorités et de contingents. Le résultat c'est une absence de priorisation réelle, une segmentation ingérable des contingents entre l'Etat, le 1% logement, les collectivités locales et les bailleurs ; une difficulté réelle dans les zones tendues à loger les plus modestes et une totale opacité des attributions pour les demandeurs.

**Il est proposé :**

-de créer un guichet unique de la demande de logement social (au niveau de chaque agglomération) qui enregistrerait toutes les demandes, procéderait à une cotation de chaque demande (priorisation par critère avec rang individuel de priorité) et attribuerait les logements.

-Il conviendrait dès lors de supprimer tout autre système de priorisation dont le DALO n'est que le plus emblématique des dysfonctionnements de notre système d'attribution.

-Cette fonction de guichet unique pourrait aussi s'étendre à l'allocation des différentes aides au logement, aujourd'hui dispersées entre un trop grand nombre d'acteurs, à l'information des particuliers et à la gestion des sorties d'hébergement.