



**PREMIER
MINISTRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Haut Comité pour le Droit au logement

La Défense, le 7 juillet 2022

**Avis relatif au nouveau motif de refus d'attribution des logements sociaux posé par la loi 3DS
ADOpte A L'UNANIMITE**

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale pose un nouveau motif de rejet d'attribution des logements sociaux lorsqu'un ménage candidat à l'attribution d'un logement social accentue la fragilité en matière d'occupation sociale.

L'article 84 de la loi prévoit qu'une liste fixant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale soit établie pour chaque bailleur, en fonction des conditions d'occupation de ces résidences et selon des critères définis par décret en Conseil d'État. Elle sera annexée à la Convention intercommunale d'attribution (CIA) et adressée tous les trois ans. En outre, dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale identifiée dans la CIA, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence pourra constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social dans cette résidence. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage devra lui être proposé. Un décret en Conseil d'État déterminera les critères permettant d'identifier ces ménages (L.441-1-6 et L.441-2-2¹).

Ces dispositions ne figuraient pas dans le projet de loi initial du Gouvernement. Elles ont été introduites par le Sénat, contre l'avis de la ministre en charge du logement. D'abord écartées par l'Assemblée Nationale, elles ont été réintroduites en Commission mixte paritaire.

Le Haut Comité alerte le Gouvernement sur les risques importants en matière de discriminations pour l'accès au logement social des personnes vulnérables. Ces dispositions soulèvent des questions notamment au regard du droit constitutionnel et du droit pénal.

Plus particulièrement, elles contredisent les dispositions de l'article L.225-1 du code pénal, qui mentionne la prise en compte de la vulnérabilité économique parmi les éléments constituant une discrimination, et de l'article L. 225-2 du code pénal, qui sanctionne la discrimination consistant à refuser la fourniture d'un bien ou d'un service.

Cette discrimination de droit vient renforcer une discrimination de fait déjà existante.

¹ L'article 84 de la loi 2022-217 du 21 février 2022 a ainsi complété les articles suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article L.441-1-6

« La convention intercommunale d'attribution ou, pour la commune de Paris, la convention d'attribution, définit, {...} :
3° bis Pour chaque bailleur social, une liste fixant les résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale, annexée à la convention et adressée tous les trois ans. Cette liste est établie en fonction des conditions d'occupation de ces résidences, selon des critères définis par décret en Conseil d'Etat ; »

Article L.441-2-2

« Dans une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale identifiée dans la convention intercommunale d'attribution prévue à l'article L. 441-1-6 du présent code, le fait pour un ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'accentuer la fragilité en matière d'occupation sociale de la résidence peut constituer un motif de refus pour l'obtention d'un logement social dans cette résidence. Dans ce cas, le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage doit lui être proposé. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères permettant d'identifier ces ménages. »

Le rapport inter-associatif de juin 2020 sur « Les difficultés d'accès au parc social des ménages à faibles ressources » (Pauline Portefaix) a clairement établi que les demandeurs les plus pauvres ont une probabilité d'accès plus faible et des délais d'attente plus longs que les autres catégories de demandeurs.

Parmi les raisons de cette discrimination de fait, le rapport évoque l'inadéquation, en volume et en niveau de loyers, de l'offre de logements sociaux : alors que 70% des demandeurs ont des ressources inférieures aux plafonds du PLAI, l'offre à bas loyers, constituée principalement des PLAI et des logements antérieurs à 1977, ne représente que 45% du stock de logements sociaux et 30% des mises ou remises en location.

Le Haut Comité souligne également que les mesures d'économie successives sur les APL conduites ces dernières années et reconduites chaque année, ont entraîné une désolvabilisation des allocataires candidats à un logement locatif social et poussent les bailleurs sociaux à hausser les loyers en logement social.

Par ailleurs, il semble que les familles monoparentales, subissant déjà une discrimination de fait, seront particulièrement pénalisées.

Enfin, la compensation par une offre alternative de relogement est illusoire.

La loi dispose que « *le premier logement social vacant situé hors d'une résidence à enjeu prioritaire de mixité sociale dans le périmètre de la convention intercommunale et adapté à la situation du ménage* » doit être proposé au demandeur dont la demande a été rejetée en raison de sa vulnérabilité économique.

Or,

1. À supposer que cette mesure compensatoire fonctionne au bénéfice d'un-e demandeur-se, elle se traduira de toute façon par la perte d'un logement « abordable » pour les personnes les plus pauvres ;
2. Cette mesure compensatoire ne s'appliquera pas car elle suppose un fonctionnement de la procédure d'attribution qui n'est pas conforme à la réalité.

En effet le demandeur de logement social ne dispose pas de la possibilité de solliciter un logement précis. Ce sont les réservataires qui proposent à la commission d'attribution du bailleur (CALEOL) un candidat pour un logement. Il est clair que, dès lors que la CIA aura arrêté une liste de résidences à enjeu de mixité sociale, les réservataires s'abstiendront d'envoyer des candidatures de ménages à faibles ressources sur ces résidences. Les candidatures des personnes pauvres ne feront donc pas l'objet d'un rejet, mais d'une non-sélection. Dès lors, l'obligation d'attribuer un autre logement ne s'appliquera pas.

Le Haut Comité pour le Droit au logement, qui a la charge de suivre l'application de la loi DALO, constatant d'année en année qu'elle n'est pas respectée dans de nombreux territoires, conclut que l'article 84 de la loi 3DS, s'il devait être appliqué, créerait alors un frein puissant à la mise en œuvre de la loi DALO mais aussi aux obligations relatives au relogement des demandeurs HLM prioritaires et les moins riches.

Dans ces conditions, il apparaît impossible de mettre en application, par décret en Conseil d'Etat, les dispositions précitées. C'est pourquoi, le Haut Comité pour le Droit au Logement alerte sur les risques importants pour le Droit au logement qu'entraînerait la mise en place de cette mesure.