

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et de
la cohésion des territoires

Secrétariat d'Etat chargé de la citoyenneté
et de la ville

Circulaire du 18 décembre 2023

relative à la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville

(Texte non paru au journal officiel)

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, et la secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargée de la citoyenneté, et auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la ville

à

Pour attribution :

Préfets de région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
- Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL)
- Directions de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités (DEETS)
- Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL)

Préfets de département

- Préfets délégués pour l'égalité des chances
- Sous-Préfets en charge de la politique de la ville
- Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS)
- Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités et de la protection des populations (DDETS-PP)
- Direction départementale des territoires (DDT)
- Direction départementale des territoires (DDTM)

Pour information :

Secrétariat général du Gouvernement

Secrétariat général de la transition écologique et de la cohésion des territoires

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

Agence nationale de la cohésion des territoires

Référence	NOR : TREL2332346C
émetteur	Ministère chargé du logement

Objet	Mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville
Commande	Faire de la mixité sociale la première et unique priorité des politiques d'attribution de logement social dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville
Action à réaliser	Conduire des actions pour faire de la mixité sociale la première et unique priorité des politiques d'attribution de logement social dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville et en faire part , ainsi que des résultats en la matière et des difficultés rencontrées, avant le 30 juin 2024, à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN/DHUP) et à la direction déléguée Politique de la ville de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT/DGD Ville).
Echéance	Application immédiate
Contact utile	lo5.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr
Nombre de pages et annexes	18 pages, 2 annexes

Résumé : Cette circulaire vise à définir des mesures fortes pour :

- Déployer dans les QPV entre le maire, les bailleurs et les réservataires des dispositifs spécifiques de recherche de candidats locataires visant à favoriser la mixité sociale (location choisie, annonces sur des sites de locations immobilières privées...).
- Renforcer le rôle du maire dans les attributions dans les QPV tout en accompagnant davantage les habitants à la mobilité résidentielle.
- Amplifier l'effort d'accueil des plus fragiles en dehors des QPV, notamment en incitant les bailleurs à modifier la structure de leurs loyers et en contrôlant mieux le respect de leurs obligations légales.
- Demander aux préfets de ne plus attribuer de logements aux ménages DALO les plus en difficulté dans les QPV et ne plus y créer de places d'hébergement.
- Adapter l'offre de logements sociaux en QPV à la diversité de la demande en encourageant plus fortement la diversification des typologies de logements et des modalités de gestion des logements neufs ou rénovés dans les QPV.
- Poursuivre l'effort de diversification de l'offre dans les QPV par l'introduction de programmes aux statuts diversifiés et par une attention portée à la rénovation du parc privé existant afin qu'il joue pleinement son rôle dans le parcours résidentiel des ménages.

Catégories : mesure d'organisation des services, directive adressée par le ministre aux services chargés de leur application	Domaine : logement, ville
Type : Instruction du gouvernement Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	et/ou Instruction aux services déconcentrés Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Mots clés (liste fermée) : logement	Autres mots clés (libres) : mixité sociale, politique de la ville
Texte(s) de référence : /	
Circulaire(s) abrogée(s) : /	
Date de mise en application : immédiate	
Opposabilité concomitante : Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

La « circulaire » est rendue opposable à la date indiquée sur le BO du pôle ministériel à l'onglet Documents opposables.

Pièce(s) annexe(s) : 2

Publication : Circulaires.gouv.fr ☒ Bulletin Officiel ☒

L'objectif de mixité sociale est inscrit depuis de nombreuses années dans la loi et dans les objectifs de la politique de la ville et de la rénovation urbaines. L'atteinte de cet objectif est largement conditionnée à la mise en place de politiques d'attribution de logements sociaux adaptées à cet enjeu.

Pour autant, force est de constater que le parc social situé dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), qui représente une part importante des logements de ces quartiers, est occupé par des ménages plus précaires qu'ailleurs. Les nouveaux arrivants dans le parc social en QPV continuent d'être aussi voire plus précaires dans la majorité des QPV. A l'échelle des quartiers, quelques améliorations ont toutefois pu être constatées grâce à la diversification de l'offre de logements portée par le PNRU et le NPNRU.

Ainsi, la politique de la ville menée depuis 40 ans n'est-elle pas suffisamment parvenue à atteindre l'un des objectifs prioritaires qu'elle poursuit : la mixité sociale.

Les raisons de cet échec sont multiples et profondes : une mobilité faible des ménages dans le parc social, une gouvernance institutionnelle ne permettant pas un portage politique et opérationnel local adapté aux enjeux, une structuration du dispositif d'attributions qui tend à favoriser in fine l'attribution de logements dans les QPV aux plus modestes, des règles d'attribution complexes induisant un manque de lisibilité et une dilution de la responsabilité, une répartition des loyers au sein du parc social inégalitaire caractérisée par une concentration de l'offre à bas loyer dans les QPV et une offre difficilement accessible aux plus modestes dans les nouveaux programmes. **Tous ces éléments ne favorisent pas la mise en place d'une politique, nécessairement volontariste, de mixité sociale** dans des quartiers qui, malgré les chantiers importants de rénovation urbaine engagés via l'ANRU depuis 20 ans et l'amélioration du cadre de vie, souffrent pour la plupart encore d'une forte stigmatisation associée en particulier à des problématiques persistantes d'insécurité et de mauvaise réputation des établissements scolaires, cette stigmatisation se traduisant par des refus importants de la part des demandeurs de logements sociaux les moins captifs pour accéder à un logement social.

Par la présente circulaire, qui fait suite au Comité Interministériel des Villes du 27 octobre 2023, nous vous demandons de **faire de la mixité sociale la première et unique priorité des politiques d'attribution de logement social dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville.**

Pour cela, nous vous invitons à accompagner les maires dans le déploiement d'une politique volontariste de mixité sociale dans chaque QPV de votre département aux côtés des bailleurs sociaux et des réservataires de logements sociaux s'appuyant sur l'article L. 441-1-5

du Code de la Construction et de l'Habitation qui prévoit explicitement que, à la demande du maire, dans un QPV, soit mise en place une commission de coordination.

Cette politique devra reposer sur la **définition et la mise en place concertée par l'ensemble des acteurs locaux de ces quartiers - maires, Préfets, bailleurs sociaux et réservataires – d'un dispositif de « commercialisation » des logements sociaux à même de favoriser la mixité sociale dans le peuplement des résidences en QPV à travers la recherche de locataires contribuant à cette diversification : déploiement de dispositifs de location choisie, mise en ligne d'annonces de location des logements à louer sur les sites internet spécialisés dans l'immobilier...** Vous pourrez en particulier étudier la possibilité de recourir aux outils déployés par les opérateurs qui gèrent déjà des logements locatifs intermédiaires (LLI).

Avec les élus locaux, vous pourrez également encourager la mise en place de dispositifs visant à favoriser l'accueil d'une part de jeunes actifs et étudiants tels que, par exemple, les colocations solidaires développées par une association comme l'Association de la Fondation Etudiante pour la Ville (AFEV) et d'autre part de séniors autonomes.

Au-delà de ce dispositif de recherche de candidatures, **vous faciliterez la mise en place des dispositions à même de simplifier ces attributions : dérogation sur les plafonds de ressources, ajustement de la politique de loyers par les bailleurs sociaux, gestion déléguée de tout ou partie des contingents de réservation le cas échéant.** L'ensemble de ces dispositions font l'objet d'une présentation détaillée en annexe 1.

Sur le contingent de réservation qui vous est dévolu, hors des 5% réservés au logement des fonctionnaires, **nous vous demandons de ne plus désigner de candidats ayant bénéficié de la reconnaissance d'un Droit Au Logement Opposable (DALO) en situation sociale ou professionnelle précaire.** Il est rappelé à ce titre que plus de 50% des ménages DALO disposent de ressources supérieures au SMIC et que près de la moitié des ménages DALO sont des salariés. Vous pourrez également déléguer la gestion de votre contingent auprès des bailleurs sociaux. Vous conserverez dans tous les cas la part dévolue au logement des fonctionnaires, dont l'accès au logement dans les QPV doit être encouragé en particulier en zone tendue où les fonctionnaires rencontrent des difficultés pour se loger.

La mixité sociale ne pourra être atteinte sans une adaptation de l'offre de logements à cet enjeu. Vous veillerez à vous assurer à ce titre de la qualité de l'offre des logements sociaux proposés sur ces quartiers tant au niveau de l'immeuble –une majorité des résidences ayant fait l'objet ou devant faire l'objet d'une réhabilitation notamment dans le cadre des projets de l'ANRU – que des parties privatives (niveau de remise en état des logements par les bailleurs sociaux). Dans les quartiers marqués par un déséquilibre de l'offre de logements en matière de typologie des biens, vous encouragerez les opérations de rénovation lourde des bâtiments à même de déboucher sur une restructuration des parties privatives et une diversification des typologies de logements à même d'accueillir en particulier des ménages de 1 ou 2 personnes.

L'ensemble de ces dispositions pourront être étendues dans un second temps aux résidences à enjeu de mixité sociale introduites par 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 (loi dite « 3DS ») pour la définition desquelles un décret sera publié dans les prochaines semaines.

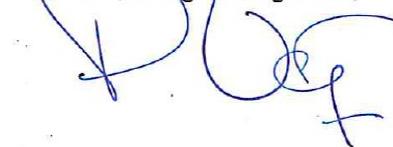
Cette politique de mixité sociale dans les quartiers ne peut être conduite avec succès sans la mise en œuvre concomitante d'une politique d'accès au logement social pour les plus démunis dans les résidences situées en dehors des QPV. Dans ces résidences, vous porterez une vigilance particulière au strict respect des objectifs définis par la loi s'agissant d'attributions aux ménages les plus défavorisés. La mixité sociale dans les QPV ne devant pas conduire à l'éviction de l'accès au parc social des ménages défavorisés, un effort particulier devra être mené pour ces demandeurs en dehors des QPV et, prochainement, des résidences à enjeu de mixité sociale. Les annexes 1 et 2 à la présente circulaire vous présentent l'ensemble des dispositifs qui doivent concourir à cet objectif ainsi que les prérogatives et sanctions dont dispose l'Etat pour s'assurer du respect par tous les acteurs locaux de cet objectif.

Vous ferez part avant le 30 juin 2024 à la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN/DHUP) et à la direction déléguée Politique de la ville de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT/DGD Ville), **des actions conduites pour y parvenir, de vos résultats en la matière, ainsi que des difficultés rencontrées.**

La présente circulaire sera publiée sur le site [Circulaires.gouv.fr](https://www.circulaires.gouv.fr) et au Bulletin officiel.

Fait le 18 décembre 2023.

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement,



Patrice VERGRIETE

La secrétaire d'État auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer, chargée de la citoyenneté, et auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la ville,



Sabrina AGRESTI-ROUBACHE

ANNEXE 1

REGLEMENTATION APPLICABLE AUX ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Les documents stratégiques de planification mais également les outils opérationnels d'attribution de logements sociaux constituent un cadre au sein duquel vous avez toute la légitimité pour porter les orientations de l'Etat. Le cadre intercommunal, qui demeure l'échelle pertinente en matière de politique du logement depuis la loi ALUR, doit permettre aux maires des communes membres de pouvoir faire valoir leurs priorités en matière de politique de peuplement. Cette marge de manœuvre accordée aux maires dans le choix des attributions de logements sociaux est un impératif, dans le cadre des limites et priorités fixées par la loi et dont vous devez être les garants dans chaque territoire.

Ensuite, la mixité sociale s'envisage également à l'échelle de l'immeuble, « à la cage d'escalier ». Pour cela, des dispositifs peuvent faire l'objet d'un déploiement à droit constant (dérogations conventions de réservation, Nouvelle Politique des Loyers (NPL), dérogations aux plafonds de ressources, etc.) pour donner une réalité concrète à la mixité sociale.

Il est attendu de votre part :

- Que vous agissiez en tant que garant des équilibres de peuplement au sein des territoires en rappelant les obligations prévues par la loi et l'impératif de déployer partout la réforme des attributions (installation des Conférence intercommunales du logement (CIL), signature des conventions intercommunales d'attribution (CIA), mise en œuvre de la gestion en flux des contingents de réservation, mise en œuvre des systèmes de cotation) ;
- Que vous ayez un rôle proactif dans les attributions de logements sociaux en vous appuyant sur le contingent préfectoral mais également en rappelant aux autres réservataires, aux élus et aux bailleurs sociaux leurs responsabilités s'agissant des publics prioritaires et des attributions hors QPV pour les plus démunis

La présente circulaire rappelle que si la mixité est affaire de temps et doit s'inscrire dans les documents de programmation au service d'une vision de territoire partagée, elle est aussi la somme de petites décisions.

1- La conciliation des objectifs de mixité dans l'attribution des logements sociaux constitue d'abord un projet de territoire avec des réflexions et des engagements sur le long terme, et la finalisation de la mise en œuvre de la gestion en flux et de la cotation de la demande de logement social.

1.1- La politique d'attribution des logements sociaux doit faire l'objet d'un projet de territoire discuté dans des instances créées à cet effet et inscrit dans les documents stratégiques réglementaires.

La loi prévoit que la stratégie d'attribution des logements sociaux soit déterminée au niveau de l'EPCI afin, d'une part, de mieux équilibrer et rééquilibrer l'occupation sociale d'un

quartier à l'autre ou d'une commune à l'autre et, d'autre part, d'avoir un choix plus ample de solutions pour répondre à chaque demande de logement en respectant le principe de mixité sociale. Il s'agit de donner l'opportunité à des ménages aux revenus modestes d'accéder à des logements dans des secteurs plus favorisés et de développer un parcours résidentiel.

Les instances intercommunales et les documents stratégiques de planification (Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du demandeur (PPGDID), Conférence Intercommunale du Logement (CIL)) jouent un rôle déterminant dans les politiques de peuplement.

La Conférence intercommunale du logement (CIL) réunit, sous la co-présidence du président de l'EPCI et du préfet, les communes membres de l'EPCI dotées d'un programme local de l'habitat (PLH) approuvé, les bailleurs sociaux, les réservataires, le département, ainsi que des représentants d'associations de locataires ou de personnes mal logées ou sans logement.

Cette instance peut être le lieu où s'engage une réflexion sur les politiques de peuplement en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Cette réflexion doit rassembler l'ensemble des acteurs en charge du logement social (bailleurs, élus, réservataires) afin de définir conjointement des dispositifs d'information, de cotation et de « commercialisation » des logements sociaux (modalités d'information auprès de la demande potentielle non exprimée) à même de favoriser la mixité sociale dans le peuplement des résidences en QPV à travers la recherche de locataires contribuant à cette diversification.

Il s'agit de discuter et de fixer les priorités locales et leur manière de s'inscrire dans les priorités nationales pour que les réservataires et les bailleurs connaissent le cadre politique de leurs interventions. Il s'agit aussi d'éclairer les commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) sur les profils des demandeurs de logements sociaux.

Dans le cadre de ces instances, il importe que l'Etat soutienne un positionnement fort tant au service des publics prioritaires que du respect des objectifs de mixité sociale. En fonction des situations et des opportunités du territoire, vous devez notamment appuyer le développement de certains dispositifs :

- dans le cadre du plan partenarial de gestion de la demande et de l'information des demandeurs (PPGDID), un système de location voulue pourrait être mis en place. La location voulue est un processus actif pour le demandeur qui se positionne directement sur les logements disponibles. Elle obéit à une logique commerciale visant à diversifier la demande sur certains produits difficiles à relouer et à diminuer la vacance et les délais de relocation. Elle doit permettre de limiter le nombre de refus de propositions en s'assurant préalablement de l'intérêt du demandeur pour un logement donné.
- les conventions intercommunales d'attribution (CIA) pourront identifier des résidences à enjeu de mixité sociale partout où cela sera pertinent, dans et en dehors des QPV. L'existence de telles résidences a été reconnue et inscrite dans 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 (loi dite « 3DS »). Un décret viendra prochainement en préciser les contours, l'enjeu étant d'aider les acteurs du territoire à caractériser les résidences à enjeu de mixité sociale en fonction de critères et d'informations simples, reconnus et disponibles immédiatement, ainsi que les ménages pouvant les fragiliser dans le cadre de la procédure d'attribution et qu'il faudra loger ailleurs.

- vous veillerez à ce que les conventions intercommunales d'attribution (CIA) élaborées par les intercommunalités avec l'Etat, incitent partout à augmenter la part de logements attribués à des publics fragiles en dehors des QPV, en cherchant par exemple systématiquement à trouver dans les territoires les moins défavorisés les solutions de logements au profit des ménages DALO sans emploi et plus largement, les sorties d'hébergement et l'ensemble des publics prioritaires. Ces documents contractuels à visée opérationnelle qui définissent des engagements d'attribution de logements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires représentent un levier d'action essentiel pour favoriser la mixité sociale.

Enfin, l'article L 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit explicitement que, à la demande du maire, dans un QPV, soit mise en place une commission de coordination composée des bailleurs sociaux, des réservataires, du maire et du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), chargée de désigner, d'un commun accord, les candidats pour l'attribution des logements disponibles, selon des modalités définies par la convention intercommunale d'attribution (CIA). Cette commission représente une instance de dialogue qui permet de sortir des traditionnels blocages en matière d'attribution. Elle mérite d'être portée à la connaissance de tous les territoires et d'être encouragée.

1.2-La gestion en flux doit casser les logiques de reproduction de peuplement

La gestion en flux de l'attribution de logement social est un outil sur lequel vous devez vous appuyer pour favoriser l'atteinte des objectifs de mixité sociale et améliorer la mobilité dans le parc social. Elle a été rendue obligatoire dans tous les territoires à enjeu. Après que la date butoir de mise en œuvre a été reportée suite aux difficultés de déploiement liés au COVID, les retards ne sont plus admissibles, il vous appartient de veiller à ce que la mise en place de la gestion en flux, dont la date butoir était le 24 novembre dernier, soit effective dans les meilleurs délais pour tous les bailleurs et tous les contingents, à commencer par le contingent préfectoral. Grâce à la gestion en flux, le bailleur social n'est plus tenu par le lien d'origine unissant un logement à un réservataire identifié qui conduisait trop souvent à reproduire partout toujours les mêmes équilibres de peuplement sans parvenir à les infléchir et pouvait limiter les possibilités de mobilité interne au parc social. Tout logement répertorié au sein du parc d'un bailleur peut grâce à la gestion en flux être proposé à tout réservataire, charge au bailleur de veiller à la « bonne » distribution des logements qui se libèrent dans un objectif de mixité sociale et dans le respect des documents locaux d'orientation.

La gestion en flux permet ainsi de ne plus reproduire toujours les mêmes schémas de peuplement et de mieux orienter les logements libres à la location vers le réservataire le plus pertinent pour chaque logement qui se libère.

Il existe des difficultés et certains retards qu'il faut limiter au maximum. Néanmoins, compte tenu de l'enjeu, il est rappelé que conformément à la circulaire du 28 mars 2022, à défaut de transmission d'une nouvelle convention de réservation ou d'une convention de réservation modifiée, les logements réservés en stock dans le cadre de la convention existante au 24 novembre 2023 peuvent s'ajouter au flux annuel de logements réservés par le préfet jusqu'à conclusion d'une convention conforme.

A défaut de signature de la convention ou en cas de résiliation de celle-ci, vous pouvez également régler par arrêté les modalités pratiques de mise en œuvre des réservations dont bénéficie l'Etat.

1.3- La cotation de la demande est l'occasion de partager et de faire comprendre en transparence certains enjeux de territoire.

Le système de cotation de la demande de logement social doit être effectif au 31 décembre 2023 au sein des EPCI concernés par la réforme. Il constitue un outil d'aide à la décision destiné à éclairer les décideurs, au stade de la désignation de candidats par les réservataires, ou de l'examen par la commission d'attribution du bailleur, en tenant compte des objectifs d'attribution au bénéfice des publics prioritaires, mais également de la mixité sociale au regard notamment de la connaissance du parc et de son occupation, ainsi que des dynamiques locales.

Ce dispositif doit être inscrit dans le plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) qui précise en outre le principe et les modalités de la cotation, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande.

A ce jour, 46 EPCI sur 421 concernés par la réforme ont un système de cotation conforme à la réglementation. Le déploiement limité de la réforme peut être une opportunité pour infléchir les orientations du système de cotation qui doit être mis en œuvre au niveau de l'EPCI dans le sens d'une plus grande mixité sociale.

2- La conciliation des objectifs de mixité dans l'attribution des logements sociaux implique aussi une posture pro-active au sein des commissions d'attribution et d'orientation du logement (CALEOL), la capacité à agir en fonction du diagnostic territorial, et la surveillance des pratiques locales des réservataires et des bailleurs.

2.1-Les dynamiques de peuplement se jouent au sein des CALEOL et vous avez un rôle décisif à jouer au sein de ces instances

Les CALEOL ont un rôle opérationnel déterminant pour la mise en œuvre concrète des politiques de peuplement décidées par les exécutifs locaux. C'est au sein de ces instances qu'il est possible d'infléchir la tendance à l'assignation à résidence. A ce titre, il est souhaitable d'encourager la création de CALEOL intercommunales dans la mesure où le cadre opérationnel des attributions correspond au cadre stratégique fixé par les instances intercommunales (article L441-2 du CCH).

Ainsi, vous encouragerez la création des CALEOL à l'échelle des intercommunalités (EPCI, EPT, Paris) si elles le demandent et si le bailleur possède plus de 2000 logements sur le territoire de l'EPCI. S'agissant de l'attribution des logements, vous veillerez à ce que les maires puissent exercer pleinement leurs prérogatives et que leurs orientations soient prises en compte pour l'attribution des logements sociaux. Je vous demande en particulier d'être attentif au bon déroulement de la concertation pour les premières attributions s'agissant des immeubles nouvellement mis en service, ainsi qu'aux relogements issus des programmes de renouvellement urbain.

Lors des CALEOL, vous ferez valoir que le respect des obligations en faveur des publics prioritaires s'applique pleinement aux autres réservataires. En effet, l'Etat ne peut être le seul responsable du logement des plus démunis : c'est par l'engagement des autres réservataires que les objectifs fixés dans la loi LEC pourront être atteints.

2.2 La faculté de déroger aux plafonds de ressource pour accueillir des ménages qui le souhaitent dans certains quartiers et le contingent fonctionnaires au service de la mixité

Vous être invités à utiliser pleinement les possibilités offertes de dérogation aux plafonds de ressources pour favoriser la mixité sociale dans les limites fixées par l'article R 441-1-1 du CCH. A ce jour, 30 arrêtés préfectoraux et 7 arrêtés pris par des collectivités ayant la délégation d'aide à la pierre ont instauré des dérogations aux plafonds de ressources. Cette possibilité offerte pour favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) doit être poursuivie et les collectivités potentiellement concernées devront être sensibilisées quant à cette faculté. J'attire toutefois votre attention sur le fait que, dans la pratique, les attributions de logements sociaux en QPV à des ménages au-dessus des plafonds de ressources devraient être rares, les ménages concernés, plus mobiles, se positionnant très majoritairement sur des logements locatifs situés en dehors des QPV ou sur des programmes en accession. Elles n'en illustrent pas moins la volonté d'améliorer la mixité sociale dans les QPV en élargissant la cible de ménages potentiellement éligibles à un logement social.

Un nouveau décret modernisera le dispositif avant la fin de l'année, notamment pour tenir compte de l'évolution de la géographie prioritaire, ainsi que le dispositif de l'article R.441-1-2 qui prévoit sous certaines conditions que la possibilité de déroger soit laissée à l'appréciation de l'intercommunalité.

Ce mécanisme pourrait être complété par une politique volontariste en matière de logement des agents publics. Ainsi, vous porterez une attention particulière à l'attribution de logements

au profit des agents des services publics (éducation nationale, santé, intérieur...) appelés à travailler sur ces quartiers.

De manière générale, pour avoir un effet significatif en terme de volume d'attributions à même de rééquilibrer l'occupation du parc social des QPV, la politique d'attribution devra avant tout viser à mieux rééquilibrer les attributions entre les déciles de revenus des demandeurs éligibles au logement social en accroissant la part des attributions à des ménages situés au-dessus des plafonds PLAI.

2.3 Mettre en œuvre le contrôle du respect des objectifs en matière de mixité

Différents outils existent dans le CCH pour vous permettre de suivre les grands objectifs en matière de mixité dans les attributions des logements sociaux.

Deux obligations méritent particulièrement d'être surveillées.

- Celle qui découle du 33ème alinéa de l'article L441-1 du CCH qui impose à chaque bailleur d'informer le représentant de l'Etat dans le département des attributions intervenues en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cette obligation s'impose au 30 juin et au 31 décembre de chaque année, dans les quinze jours suivant chacune de ces dates. Les informations transmises et les modalités de transmission ont été précisées par arrêté du 6 juin 2023. Cet arrêté a permis la standardisation et l'automatisation du recueil de données en se fondant sur les obligations de renseignement du SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social). La simplicité d'établissement de ce rapport permet d'être exigeant quant au respect inconditionnel de cette obligation.
- Celle qui découle de l'article R.441-5-1 du CCH et qui impose, avant le 28 février de chaque année, à l'organisme bailleur de transmettre à l'ensemble des réservataires un bilan annuel des logements proposés, ainsi que des logements attribués au cours de l'année précédente, par réservataire et par typologie de logement, type de financement, localisation hors et en quartier politique de la ville, commune et période de construction.

La première enquête contenant les données arrêtées au 30 juin est en cours de consolidation mais permet déjà d'indiquer que sur 332 des 421 EPCI concernés :

- 42 EPCI ont atteint l'objectif de 25% ménages du 1er quartile hors QPV ;
- 247 EPCI ont atteint l'objectif de 50% ménages du 2ème, 3ème et 4ème quartile en QPV ;
- Le taux d'attribution du 1^{er} quartile hors QPV atteint 17,7% au niveau national et le taux d'attribution des autres quartiles en QPV atteint 76,1%.

2.4 Insister sur l'objectif d'attribution au 1^{er} quartile hors QPV, le cas échéant en utilisant les mécanismes de substitution

La loi 3DS a introduit des dispositifs de substitution qui impliquent qu'il n'existe plus de bailleurs qui n'ont pas d'objectif d'attribution hors QPV pour les demandeurs du premier quartile, même lorsque les instances qui auraient dû fixer ces objectifs n'existent pas ou ne les ont pas fixés.

Lorsque ces objectifs ne sont pas atteints ou que vous n'obtenez pas les informations telles qu'évoquées au paragraphe précédent, vous veillerez, en application de l'article L441-1, à procéder à l'attribution de logements hors QPV aux publics concernés jusqu'à ce que le flux annuel décompté sur les douze mois précédents atteigne l'objectif assigné au bailleur.

3- Se saisir pleinement des dispositifs techniques de modulation des loyers conçus au service des territoires et laissés à leur main.

En moyenne, malgré le rééquilibrage progressif réalisé par les opérations de renouvellement urbain, les loyers des logements sociaux sont sensiblement inférieurs en QPV par rapport à ceux des quartiers environnant les QPV (en 2017, ils étaient inférieurs de 12% - source : INSEE Références, 2017). Cela s'explique par l'importance des logements très sociaux construits avant 1977 dans les QPV (en 2014, 57,7% des logements locatifs sociaux en QPV étaient constitués d'habitations à loyer modéré ordinaire –source : INSEE Références, 2017).

Pour accentuer le rééquilibrage au sein du parc social en faveur de la mixité sociale dans les territoires, et notamment dans les QPV par rapport aux quartiers environnants, plusieurs dispositifs permettent de moduler les loyers du parc social de telle sorte que les ménages disposant des ressources les plus modestes soient logés hors QPV, tandis que des ménages aux ressources plus élevées le soient en QPV.

3.1 L'exemption du supplément de loyer de solidarité (SLS) dans les QPV

L'exemption du SLS pour les locataires « les plus aisés » en QPV a pour objectif de maintenir une forme de mixité sociale. En effet, hors territoires à enjeu de mixité sociale, les locataires occupant des logements sociaux acquittent un supplément de loyer de solidarité (SLS) en sus du loyer principal et des charges locatives dès lors qu'au cours du bail leurs ressources excèdent d'au moins 20 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution de ces logements en application de l'article L. 4413 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Mais ces dispositions ne sont pas applicables aux locataires des quartiers actuellement classés ou qui étaient classés au moment de l'emménagement de ces locataires en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) ou situés dans les anciennes zones urbaines sensibles (alinéas 4 et 5 de l'article L. 441-3 CCH).

Ces exemptions qui offrent un réel avantage aux bénéficiaires visent à préserver la mixité sociale en maintenant les ménages les plus favorisés dans ces quartiers.

3.2 Les dispositifs d'adaptation des loyers issus de la bonne pratique du conventionnement à l'APL

Vous porterez une attention particulière aux enjeux de mixité lors de la mise en service de l'offre nouvelle en veillant à faire respecter les obligations réglementaires prévues dans les conventions APL. Vous mobiliserez également les dispositifs prévus par la loi (nouvelle politique des loyers (NPL), politique des loyers dérogatoires (PLD)) permettant de modifier la structure des loyers dans le parc existant.

Pour l'offre nouvelle, en application de l'article D. 331-12 du CCH, pour les opérations comportant des logements financés par un prêt locatif à usage social (PLUS), la convention APL comporte une clause de mixité sociale qui prévoit que :

- 30 % au moins de ces logements doivent être attribués à des personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 60 % des plafonds propres aux opérations financées en PLUS (c'est-à-dire inférieures ou égales aux plafonds PLAI). Il importe alors de s'assurer que les loyers pratiqués envisagés par le bailleur garantissent un taux d'effort raisonnable à ces ménages.
- 10% au plus de ces logements peuvent être attribués à des personnes dont l'ensemble des ressources est supérieur de 20 % au plus à ce plafond. En cas de prêt sans subvention du fonds national des aides à la pierre, votre pouvoir de négociation de cette contrepartie est plus grand : vous pouvez négocier avec le bailleur afin que la convention APL prévoie que plus de 10% des logements soient attribués à des locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds du PLUS. Le pourcentage de dépassement des plafonds est également laissé à votre appréciation, sans qu'il puisse dépasser les plafonds du PLS, soit 30% au-dessus des plafonds du PLUS. Le montant du loyer maximum fixé dans la convention APL est majoré de 33 % pour ces logements.

Dans le cadre de l'instruction de nouvelles conventions APL, vous serez particulièrement attentifs au respect de cette clause et à sa bonne application en faveur de la mixité sociale en QPV et hors QPV et notamment à l'attribution de 30 % au moins de logements à des ménages plus modestes lorsque l'opération se situe hors QPV et à l'application du taux de 10 % d'attribution des logements à des ménages plus aisés dans les opérations situées en QPV.

Le taux de 30% de logements attribués à des ménages « PLAI » constituant un plancher, il vous est recommandé, sauf circonstances locales dirimantes, de subordonner votre signature de la convention APL à l'engagement du bailleur à attribuer une proportion de logement significativement supérieure à 30% dès lors que l'opération couverte par la convention se situe hors QPV.

Vous veillerez à ne signer aucune convention APL en QPV sans engagement formel du bailleur à attribuer 10% de logements PLUS à des ménages « PLS » et vous mettrez en œuvre systématiquement votre pouvoir de négociation supplémentaire pour les opérations non subventionnées. Inversement, ce pouvoir de négociation ne sera pas mis en œuvre hors QPV.

Vous rappellerez la possibilité de recourir à ces facultés aux délégataires des aides à la pierre.

Vous pourrez également rappeler aux bailleurs qu'ils doivent être en mesure de justifier du respect de la clause de mixité sociale inscrite à la convention APL (article D. 331-12 alinéa 6).

Il est par ailleurs demandé aux organismes d'habitation à loyer modéré de mener tous les deux ans une enquête auprès de leurs locataires pour vérifier leurs niveaux de ressources et de transmettre les résultats de cette enquête aux préfets de département (Article L. 442-5 CCH). Les données transmises devront vous permettre de vérifier le respect de la clause de mixité sociale.

S'il est constaté que cet engagement n'est plus rempli, la convention APL prévoit que tous les logements attribués postérieurement à ce constat devront l'être à des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales à 60 % des plafonds propres aux opérations financées via du PLUS, jusqu'à ce que l'organisme établisse que l'engagement est respecté à nouveau (dernier alinéa du a) du 3° de l'article 8 de la convention-type).

Si vous constatez que, pour une opération financée en PLUS, la clause de mixité sociale de la convention APL n'est pas respectée, il vous est demandé de saisir, en application des dispositions de l'article L. 342-3 alinéa 2 CCH, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) afin qu'elle procède à une enquête.

Le dispositif dérogatoire d'interchangeabilité de l'occupation des logements financés en PLAI et en PLUS prévu pour les OHLM (article D. 353-16, 5° du CCH) et les SEM (article D. 353-70-1 du CCH) introduit de la souplesse dans la gestion du parc conventionné en permettant aux bailleurs d'adapter l'offre de logement aux ressources des locataires.

Dans le cadre de la clause de mixité sociale, lorsqu'un bailleur loge, dans une opération financée en PLUS, des ménages dont le niveau de ressources n'excède pas le plafond de ressources PLAI en appliquant un loyer minoré proche du niveau des loyers pratiqués en PLAI, l'autorité administrative peut l'autoriser à louer des logements financés en PLAI à des locataires ayant des ressources de niveau PLUS avec un loyer maximal de niveau PLUS.

Vous utiliserez pleinement cette faculté en QPV, afin d'y loger des ménages aux ressources PLUS dans des logements PLAI.

Afin d'encadrer le recours à ce dispositif, vous fixerez par arrêté les conditions de majoration du loyer dans votre circonscription (dans la limite de 40% du loyer maximal des conventions en PLAI).

Dans chaque convention APL en PLAI concernée par la majoration, vous mentionnerez le taux de majoration appliqué à l'opération, qui prendra en compte la situation des occupants et les caractéristiques des logements occupés, le nombre de logements concernés par la majoration (exprimé en mètres carrés), et la durée d'application de ce dispositif, qui pourra, étayée par une évaluation de la perte financière pour le bailleur du fait de la location des logements en PLUS à des ménages « PLAI », être égale à la durée de la convention.

Comme la clause de mixité sociale, ce dispositif devra faire l'objet d'un suivi régulier.

3.3 Faire un bilan de la politique des loyers dérogatoires (expérimentation en cours)

L'ordonnance n°2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prévue par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) permet de mener une politique des loyers expérimentale prenant mieux en compte les capacités financières des ménages nouveaux entrants dans le parc social.

Cette expérimentation, qui repose sur le volontariat des bailleurs sociaux, permet l'accueil de publics encore plus modestes au sein du parc social que la clause de mixité, puisqu'elle concerne des ménages dont les ressources sont inférieures à 80% des plafonds de ressources retenus pour les logements financés par des prêts aidés d'insertion (PLAI).

Elle consiste en une baisse du loyer pratiqué de certains logements destinés à ces ménages très modestes, compensée à due concurrence par une augmentation du loyer pratiqué de logements destinés à des ménages plus favorisés, au-delà du loyer maximal fixé dans la convention APL mais dans la limite des loyers maximaux pris en compte pour les logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS).

La mise en œuvre de cette politique donne lieu à déclaration du bailleur auprès du représentant de l'Etat.

Le dispositif permet aux bailleurs sociaux dont une partie importante du patrimoine se trouve en QPV de recourir à ce dispositif, en prévoyant l'accueil des ménages très modestes dans des logements hors QPV et celui des ménages plus aisés dans des logements en QPV.

Cette expérimentation prend fin en mai 2024. Pour les territoires concernés par cette expérimentation, il vous est demandé, sur la base des déclarations des bailleurs et des bilans transmis en application de l'article 2 de l'ordonnance susmentionnée, d'examiner les effets de cette politique en termes de mixité sociale et de transmettre un rapport sur la mise en œuvre de cette expérimentation dans votre circonscription au ministère du logement avant le 30 juin 2024 à l'adresse suivante : Lo3.Lo.Dhup.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr.

Ce retour sera pris en compte dans le rapport d'évaluation qui sera remis au Parlement pour lui permettre de se positionner sur les suites à donner à cette expérimentation.

3.4 Dans le parc existant, encourager les bailleurs à s'engager dans le dispositif de la Nouvelle Politique des Loyers (NPL)

Pour atteindre l'objectif selon lequel, sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou dotés d'un QPV et de la compétence habitat, au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des QPV doivent être destinées aux demandeurs du premier quartile de revenus ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a créé le dispositif de la nouvelle politique des loyers (NPL), défini aux articles L. 445-2 et suivants du CCH.

Il a pour finalité de rendre compatibles les loyers de logements sociaux hors QPV avec les revenus des ménages les plus pauvres en redistribuant les loyers au sein du patrimoine d'un même bailleur social (à somme des loyers plafonds constante).

La NPL est déclinée dans la convention d'utilité sociale (CUS) et les engagements ainsi pris en matière de loyers maximaux se substituent aux engagements souscrits dans le cadre de conventions APL le cas échéant (sous réserve que ces conventions APL datent de plus de 6 ans).

Dans un premier temps, un diagnostic de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers et une cartographie des loyers et plafonds de ressources appliqués doivent être réalisés par le bailleur. Le bailleur fixe, pour chacun de ses ensembles immobiliers (EI), indépendamment du financement d'origine, le ou les plafonds de ressources qui seront appliqués (PLAI et/ou PLUS et/ou PLS) et le nombre de logements par plafond de ressources. Cette redistribution des plafonds de ressources entraîne une redéfinition des loyers maximaux de chaque logement (qui ne peuvent toutefois excéder le loyer maximal applicable dans le cadre d'une opération financée en PLS). La modification des plafonds de ressources et les loyers maximaux peut ne concerner qu'une partie du parc. Les loyers revus s'appliquent à la relocation des logements.

Il vous est demandé d'accompagner et de soutenir les initiatives des bailleurs volontaires pour mettre en place une nouvelle politique des loyers (NPL) de manière à loger hors quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) plus de ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLAI et en QPV plus de ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLAI mais inférieures aux plafonds PLS. Vous veillerez à ce que les projets qui donneront lieu à inscription par avenant dans la convention d'utilité sociale (CUS) prennent en compte significativement cet objectif de rééquilibrage entre quartiers en QPV et hors QPV.

ANNEXE 2

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIFS DE MODULATION DES LOYERS DANS LE PARC SOCIAL

Dispositif	Cadre juridique / support	Caractère obligatoire ou facultatif	Echelle de mise en œuvre	Mixité mise en œuvre
Exemption de SLS	Articles L. 441-3 à L. 441-15 du CCH	Obligatoire	QPV et ZUS de l'ensemble du parc social du bailleur	Permet d'accueillir en QPV des ménages dont les ressources peuvent excéder les plafonds PLS.
Clause de mixité sociale	Article D. 331-12 du CCH Conventions APL	Obligatoire	Opération financée	Permet d'accueillir en QPV des ménages dont les ressources excèdent de 20% au plus les plafonds PLUS, hors dérogation en cas d'absence de subvention. Permet d'accueillir hors QPV des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds PLAI.
Interchangeabilité de l'occupation des logements financés en PLAI et en PLUS	Article D. 353-16 du CCH Conventions APL	Facultatif	Opération financée	Permet d'accueillir en QPV des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLAI mais n'excèdent pas les plafonds PLUS. Permet d'accueillir hors QPV des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds PLAI.
Politique des loyers dérogatoires (fin de	Ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019	Facultatif (expérimentation)	Tout ou partie du parc social du	Permet d'accueillir en QPV des ménages dont les ressources n'excèdent pas les

l'expérimentation)			bailleur	plafonds PLS. Permet d'accueillir hors QPV des ménages dont les ressources sont inférieures à 80% des plafonds PLAI.
Nouvelles politiques des loyers	Articles L. 445-2 à L. 445-3-1 du CCH Conventions d'utilité sociale	Facultatif	Tout ou partie du parc social du bailleur	Permet d'accueillir en QPV des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS. Permet d'accueillir hors QPV des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds PLAI.