



**MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

Paris, le **30 AOUT 2019**

**Le ministre chargé de la ville et du
logement**

à

**Mesdames et messieurs les préfets de
région et de département**

- Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
- Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Directions départementales de la cohésion sociale
- Directions départementales de la cohésion sociale et de la protection des populations
- Directions départementales des territoires
- Directions départementales des territoires et de la mer

Objet : application des dispositions de la loi ELAN encourageant la mobilité au sein du parc social

Alors que deux millions de nos concitoyens attendent un logement social, le Gouvernement souhaite encourager la fluidité des parcours et la mobilité dans le parc social. En effet, fin 2018, les demandes de mutation interne représentaient un tiers de la demande de logement social. C'est pourquoi la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) prévoit plusieurs dispositifs en faveur de cette mobilité.

En premier lieu, la généralisation de la gestion en flux annuel des droits de réservation de logements sociaux permettra de mieux répondre à la demande et de faciliter la mobilité au sein du parc social.

Il apparaît par ailleurs que les ménages qui pourraient libérer les logements pour des motifs de confort (sous-occupation, dépassement de ressource) n'en expriment pas souvent la demande. Aussi, la recherche d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande de logement, et entre la situation du ménage et le type de logement occupé, constitue un enjeu majeur pour fluidifier les parcours résidentiels.

Pour répondre à cet objectif, les missions de la commission d'attribution des logements, créée dans chaque organisme de logement social et désormais dénommée « commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements » (CALEOL), ont évolué. Ainsi, l'article L. 442-5-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) issu de la loi ELAN prévoit que le bailleur social doit procéder à un examen des conditions d'occupation du logement tous les trois ans à compter de la date de signature du bail, pour les logements situés dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, et qui sont définies par l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH (zones Abis, A et B1). A la suite de cet examen, le bailleur communique à la commission les dossiers des locataires se trouvant dans l'une des situations suivantes :

- sur-occupation du logement définie au 3^o du I de l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- sous-occupation du logement définie à l'article L. 621-2 du CCH ;
- logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

La CALEOL émet un avis dans lequel elle définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Sur la base de cet avis, le bailleur procède à un examen avec le locataire de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel et lui propose le cas échéant un logement plus adapté.

Comme cela vous a été précisé par la circulaire du 21 décembre 2018, ces dispositions sont entrées en vigueur dès la promulgation de la loi Elan. Je vous demande de vous assurer, à l'occasion des CALEOL, de la bonne application de ces dispositions et à leur mise en œuvre effective. Aussi, vous rappellerez l'obligation de réexamen de la situation des locataires dans les conditions précitées ainsi que l'existence de dispositifs d'aides à la mobilité prévus à l'article R. 442-3-2 du CCH. Vous demanderez aux organismes de logements sociaux de vous transmettre et présenter en commission le plan d'action qu'ils mettent en place pour examiner le stock des baux qui ont une ancienneté supérieure à trois ans.

En outre, j'appelle votre attention sur les dispositions de la loi ELAN qui prévoient que, lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux faisant partie du premier quartile de ressources (article L. 441-1, dernier alinéa, du CCH). Il importe également de vous assurer du respect de ces dispositions et d'en informer les Maires.

Vous veillerez enfin à rappeler la priorité accordée à la mise en œuvre de l'ensemble de ces mesures en faveur de la mobilité lors de vos réunions avec les partenaires, à l'occasion des prochaines réunions du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Afin d'assurer le suivi de ces dispositifs, je vous demande de transmettre à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (sous-direction de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs, Lo3.Lo.Dhup.Dgain@developpement-durable.gouv.fr), pour le 13 septembre prochain, un état des modalités de mise en œuvre de ces mesures et, le cas échéant, des points de blocages que vous identifiez.


Julien DENORMANDIE