



N° 2187

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 23 mars 2005.

PROPOSITION DE LOI

*visant à réintégrer dans le parc immobilier social
les logements sociaux acquis par les locataires,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire,
à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus
par les articles 30 et 31 du Règlement.)

PRÉSENTÉE

PAR M. HUGUES MARTIN

Député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES

Les articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) issus de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) imposent aux communes situées dans des agglomérations de plus de 50.000 habitants un dispositif contraignant de réalisation de logements sociaux.

Les logements sociaux des communes concernées doivent, depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU, atteindre 20 % des résidences principales. Les communes urbaines ne satisfaisant pas à cet objectif des 20 % sont soumises, depuis le 1^{er} janvier 2002, à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Elles doivent, par ailleurs, s'engager dans un plan de rattrapage en vue de combler le déficit dans les vingt années à venir.

Par ailleurs, l'article 24 de la loi MURCEF du 11 décembre 2001 a conféré au Préfet un pouvoir de sanction et de substitution en cas de carences des communes n'atteignant pas l'objectif d'accroissement du nombre de logements sociaux. Cette disposition, initialement prévue dans la loi SRU, avait été censurée par le Conseil Constitutionnel (décision 2000-436 DC du 7 décembre 2000), saisi par les parlementaires d'opposition de l'époque, mais réintroduite dans le code de la construction et de l'habitation, et finalement validée par le Conseil Constitutionnel le 6 décembre 2001.

Dans sa rédaction issue de l'article 55 de la loi SRU, l'article L. 302-5 du CCH ne prend en compte que les logements *locatifs* sociaux pour le calcul du quota des 20 %.

Il en résulte que les logements répondant à la définition de l'article L. 305-5 du CCH, mais *qui ont été vendus*, ne sont pas pris en compte et sortent ainsi du parc locatif alors qu'ils ont été acquis par des personnes jusqu'alors locataires de ce logement social (art. L. 443-11 du CCH).

La plupart des maires de communes situées dans des agglomérations de plus de 50.000 habitants trouvent ces dispositions trop contraignantes et se plaignent notamment des pénalités financières qui leur sont imposées.

Afin de revenir sur ce dispositif coercitif, dont les Ministres de l'Équipement et de la Ville ont reconnu qu'il pouvait être aménagé, il est proposé de réintégrer dans le parc locatif social les logements sociaux acquis par les locataires.

Cela signifierait simplement de revenir au dispositif initial institué par la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville qui prévoyait alors, entre autres dispositions, que « *les logements vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7 du CCH sont également pris en compte pendant vingt ans à compter de leur vente* ».

Pour ces raisons, Mesdames et Messieurs, il vous est demandé d'adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa, après les mots : « nombre total de logements », le mot : « locatifs » est supprimé ;

2° Au début du troisième alinéa, après les mots : « Les logements », le mot « locatifs » est supprimé ;

3° Après le septième alinéa (4°), il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 5° Les logements vendus à leurs locataires en application de l'article 443-7 pendant dix ans à compter de leur vente. »

Article 2

Le premier alinéa de l'article L. 302-6 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Elles sont également tenues de fournir au préfet, à la même date, un inventaire des logements vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7 depuis le 1^{er} janvier de l'année en cours. »

N° 2187 – Proposition de loi visant à réintégrer dans le parc immobilier social les logements sociaux acquis par les locataires (Hugues Martin)

En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21