



N° 1611

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 décembre 2013.

PROPOSITION DE LOI

*visant à comptabiliser l'accès social à la propriété
dans les quotas de logements sociaux imposés aux communes,*

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

présentée par Mesdames et Messieurs

Lionnel LUCA, Thierry MARIANI, Philippe MEUNIER, Jacques PÉLISSARD, Nicolas DHUICQ, Étienne BLANC, Damien ABAD, Fernand SIRÉ, Jean-Pierre GORGES, Jean-Pierre DECOOL, Charles-Ange GINESY, Patrick HETZEL, Jean-Luc REITZER, Patrick LABAUNE, Claude STURNI, Michel HERBILLON, Gilles LURTON, Olivier AUDIBERT-TROIN, Josette PONS, Michel HEINRICH, Michel TERROT, Véronique LOUWAGIE, Marie-Louise FORT, Bernard ACCOYER, Bernard BROCHAND, Michèle TABAROT, Guy GEOFFROY, Sauveur GANDOLFI-SCHEIT, Laurent FURST, Arlette GROSSKOST, Sylvain BERRIOS, Jean-Frédéric POISSON, Bernard PERRUT, Alain MOYNE-BRESSAND, Lionel TARDY, Dominique DORD, Claudine SCHMID, Jean-Claude GUIBAL, François de MAZIÈRES, Philippe COCHET, Jean-Pierre DOOR, Philippe VITEL, Yves NICOLIN, Patrice VERCHÈRE et Bérengère POLETTI,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 a imposé à chaque commune de plus de 3 500 habitants, située dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de comptabiliser, d'ici à 2020, 20 % de logements sociaux dans son parc immobilier.

Cet article, qui a été sans doute le plus controversé de cette loi relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbain », a fait l'objet de plusieurs modifications.

L'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant un « Droit au Logement Opposable », a étendu cette obligation à compter du 1^{er} janvier 2008 aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants, dans un délai de 6 ans, prévoyant à défaut et à titre de sanction, un prélèvement fiscal à compter de 2014.

La loi de 2008 pour « l'Accession au Logement » a assoupli ce dispositif en définissant quatre grandes priorités :

- construire plus de logements ;
- favoriser l'accession à la propriété pour les occupants de logements sociaux ;
- permettre l'accès aux logements sociaux d'un plus grand nombre de personnes ;
- lutter contre l'habitat indigne.

La loi sur la « Mobilisation du Foncier Public en faveur du Logement et du Renforcement des Obligations de Production de Logement Social » adoptée en janvier 2013, après avoir tenté en vain d'instaurer un taux minimum de 10 % pour les communes de 1 500 à 3 500 habitants a, quant à elle, relevé le seuil de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Renforçant les sanctions, elle a instauré, pour les communes dites « carencées », l'obligation de prévoir 30 % de logements de logements locatifs sociaux dans toute opération de construction d'immeubles

collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher.

Sujet emblématique, la question du logement social n'a été abordée au travers de ces différentes lois que sous l'angle des quotas, obligations, pénalités, sans pour autant prendre en compte les impossibilités réglementaires, urbanistiques ou géographiques des communes, telles que les lois littoral ou montagne.

Pas plus n'a été abordée la politique active d'accession à la propriété dans le parc social menée par de nombreuses communes, pourtant prévu par la loi de 2008.

Ni la loi SRU, ni les lois qui lui ont succédé, n'ont jamais considéré de manière égale le locataire d'un habitat social payant un loyer et un accédant à la propriété d'un logement social remboursant chaque mois un emprunt, qui ne sera véritablement propriétaire de son logement qu'au terme de l'intégralité de ses remboursements.

L'effet pervers de cette législation est multiple car, en n'envisageant le quota de logement social exigé que sous l'aspect du locatif, la loi empêche l'accès social à la propriété, poussant les communes pour échapper aux sanctions de la loi SRU à favoriser la location et à rejeter une politique d'accession à la propriété.

Cette politique présenterait pourtant de nombreux mérites, en permettant :

- de diversifier l'offre des communes ;
- d'alléger le poids sur le locatif ;
- de favoriser une véritable mixité sociale ;
- de permettre aux plus modestes de devenir propriétaire.

Afin de favoriser ces politiques dynamiques, il vous est proposé d'élargir la définition du logement locatif social prévu à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, et d'y inclure les logements qui ont fait l'objet depuis moins de 15 ans :

- d'une cession au locataire occupant ;
- d'un contrat de location-accession à la propriété immobilière ;

- d'une levée d'option par le locataire occupant, transférant la propriété ;

- d'un prêt immobilier pour l'accession à la propriété d'un logement social.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

Le 1° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ainsi que les logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré qui ont fait l'objet depuis moins de quinze ans d'une cession au locataire occupant, ou d'un contrat de location-accession, ou d'une levée d'option par le locataire occupant transférant la propriété, ou ayant fait l'objet d'un prêt immobilier pour l'accession à la propriété, pendant toute la durée du prêt ».

