

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Rejeté

AMENDEMENT

N ° CE789

présenté par

M. Le Fur, M. Abad, Mme Anthoine, Mme Bazin-Malgras, Mme Bonnivard, Mme Valérie Boyer, M. Brun, M. Cattin, Mme Dalloz, M. Cinieri, M. Hetzel, M. Marlin, M. Quentin, M. Parigi, M. Reda, M. Straumann, M. Taugourdeau, M. Viala, M. Vialay et M. Jean-Pierre Vigier

ARTICLE 29

I. Après l'alinéa 1, insérer les deux alinéas suivants :

« I *bis* (nouveau). – Après le 6° du IV de l'article L. 302-5 du même code, il est inséré un 7° ainsi rédigé :

« 7° les logements vendus par les organismes d'habitation à loyer modéré à des locataires d'habitations à loyer modéré et pendant une période de dix ans après la réalisation de la vente. »

II. – En conséquence, après l'alinéa 17, insérer l'alinéa suivant :

« a) *bis* (nouveau) Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré sont tenus de céder chaque année 1 % des logements dont ils sont propriétaires, sous réserve des conditions mentionnées à l'alinéa précédent. » ;

EXPOSÉ SOMMAIRE

La vente de logements sociaux aux locataires qui les occupent est une idée ancienne, initiée par le Général de Gaulle, dès la loi du 10 juillet 1965.

Aujourd'hui, les organismes HLM (offices et sociétés anonymes) qui possèdent environ 4,7 millions de logements mènent une politique de vente contreproductive. En principe, la politique de vente des bailleurs sociaux fait l'objet d'un objectif à atteindre que fixe la convention d'utilité sociale de chaque organisme et doit, selon la loi, faire l'objet d'une délibération annuelle.

L'objectif de 1 % mis en place sous le quinquennat précédent prévoyait la cession d'un logement social sur cent du parc HLM ce qui représente environ quarante mille logements chaque année. Mais on en est très loin en pratique. Ainsi on estime qu'environ huit mille logements sociaux ont été vendus en 2013. Pourtant cet objectif était et demeure primordial.

Il permet d'une part aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété. L'accession sociale à la propriété permet à ces ménages de devenir propriétaire de logements en bon état à des prix maîtrisés, souvent de 20 % à 30 % inférieurs aux prix du marché, le tout à l'aide d'offres de financement personnalisées. Il faut permettre aux Français de devenir propriétaires et contribuer ainsi à faire de la France un pays de propriétaires, ce que nous ne sommes pas contrairement à plusieurs de nos voisins européens.

La vente de logements sociaux aux locataires permet d'autre part au bailleur social de financer de nouvelles opérations de construction et de réhabilitation de logements sociaux plutôt que de solliciter l'État pour cela. On estime ainsi que la vente de huit mille logements sociaux en 2013 a fourni les fonds propres pour en bâtir vingt-cinq mille nouveaux, suivant un ratio de trois logements construits pour un logement vendu.

Mais rien n'est fait pour inciter les organismes HLM à respecter cet objectif, eux qui vraisemblablement n'y mettent pas beaucoup de bonne volonté. Leur résistance provient souvent du fait que ce sont la plupart du temps les bons locataires qui désirent acheter au sein du HLM c'est-à-dire ceux qui paient leur loyer dans les temps et ne provoquent pas d'incidents de voisinage. En l'occurrence l'État a multiplié depuis 2012 les obstacles pour limiter les ventes, en multipliant les autorisations de toute sorte.

Pour certains autres le refus de vendre est simplement idéologique, contre la propriété. Mais cette résistance est regrettable au vu des avantages que représente la perspective d'un pourcentage de vente du parc de logements sociaux. Elle l'est d'autant plus lorsque l'on sait que ce marché a rapporté aux organismes de HLM 722 millions d'euros en 2011, dont la moitié était le fruit de la vente à des particuliers, ce qui représente un montant supérieur à l'aide à la pierre qu'ils reçoivent de l'État.

Cette source de revenus n'est donc pas négligeable. Et cela se fait au détriment des ménages les plus modestes désireux d'accéder à la propriété mais à qui cette possibilité n'est pas donnée.

Par ailleurs, l'État mais les organismes HLM également ont à gagner d'une vente plus importante des revenus qu'ils possèdent. Une politique de vente plus intensive donnerait de l'autonomie aux organismes tout en libérant l'État de certaines des dépenses qu'il leur adresse.

Favoriser l'accession à la propriété tout en donnant de l'autonomie financière aux offices HLM et aux entreprises sociales pour l'habitat, tel est l'objet du présent amendement.

Le I pose le principe de la vente annuelle de 1 % des logements détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré.

Le II adapte le seuil minimal de logements sociaux dans une commune en incluant dans ce seuil et pendant une période de dix ans les logements sociaux acquis par d'anciens locataires du parc social.