



N° 885

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 18 avril 2018.

## PROPOSITION DE LOI

*visant la **modification de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et en vue de favoriser l'accession sociale à la propriété,***

(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 Madame et Messieurs

Louis ALIOT, Gilbert COLLARD, Marine LE PEN, Ludovic PAJOT,  
députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, modifié par la loi du 18 janvier 2013, impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux.

Ce taux a été fixé à 25 %.

Les articles 97 et 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ont modifié les dispositions législatives relatives à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains.

Ces articles ont été codifiés aux articles L. 302-5 à L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation.

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié la liste des logements pris en compte dans l'inventaire visé à l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation. Le décret n° 2017-835 a ainsi actualisé l'article R. 302-15 du code de la construction et de l'habitation.

Or l'ensemble de ces législations et décrets n'ont jamais pris en compte la réalité de la situation des communes soumises à l'application de la loi dite SRU.

C'est ainsi que certaines communes qui ont fait l'effort de production de logements sociaux ne peuvent arriver à ce taux couperet de 25 %. En effet, entre les recours contentieux, le manque de terrains constructibles disponibles mais également dans certains secteurs les PPRI, ces communes sont financièrement sanctionnées alors même qu'elles ont la volonté de se conformer à la législation.

La présente proposition de loi n'a pas pour but de revenir sur le quota de 25 % de logements sociaux mais de modifier la liste des logements qui doivent être intégrés au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitat.

En son IV attendu, ledit article, édicte la liste des logements locatifs sociaux. Il conviendrait, pour adapter la loi solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000, modifié par la loi du 18 janvier 2013 et par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, d'intégrer

dans la définition des logements sociaux, les logements en accession sociale à la propriété.

Le prêt social de location-accession, prêt conventionné destiné aux bailleurs, est un dispositif de location-accession permettant aux ménages aux revenus modestes et ne disposant pas d'apport personnel d'acheter un logement neuf.

L'étude de Mme Florence Goffette-Nagot indique : « En conclusion, à l'encontre des images négatives souvent associées au logement social, qui constituerait une trappe à pauvreté, cette analyse met en évidence un effet favorable du logement HLM sur les possibilités d'accession à la propriété. Ces résultats confortent ceux de la littérature traitant des effets du logement HLM sur la consommation des ménages. Ils les complètent en suggérant que le gain sur la dépense de logement permis par l'occupation d'un logement HLM serait, au moins pour partie, utilisé pour la constitution d'un apport personnel permettant l'accès à la propriété. Il existerait donc un pont entre deux piliers de la politique du logement, l'existence d'un parc de logements sociaux complétant les aides directes à l'accession à la propriété. Cet effet pourrait constituer une motivation supplémentaire à une politique d'offre de logements sociaux ».

Favoriser l'accession sociale à la propriété dans le cadre de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitat est l'une des politiques qui permet aux plus modestes de se constituer un patrimoine sans pour autant peser sur les finances publiques et plus particulièrement sur les finances des collectivités.

Afin d'éviter que certaines collectivités fondent l'intégralité de leur politique de création des logements sociaux, par une politique d'accession sociale, il convient de fixer un pourcentage maximum de telles constructions.

Il convient de proposer de maintenir le quota de 25 % de logements sociaux, mais de permettre aux collectivités de produire jusqu'à 10 % de logements dit d'accession sociale à la propriété et d'intégrer cette production dans ledit quota de la loi SRU.

## PROPOSITION DE LOI

### **Article unique**

- ① Après le 6° du IV de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitat, est inséré un 7° ainsi rédigé :
- ② « 7° Les logements d'accès sociale à la propriété, dès lors qu'ils ne dépassent pas 10 % de l'ensemble du parc de logements de la collectivité telle que définie au premier alinéa du présent article. »