



N° 2198

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 faciliter le **parcours résidentiel**
des **locataires modestes** quant à leurs revenus,*

(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 Mme MARYSE JOISSAINS-MASINI, M. RENE ANDRÉ, Mme BRIGITTE BARÈGES, MM. PATRICK BEAUDOUIN, JEAN-CLAUDE BEAULIEU, JEAN-LOUIS BERNARD, MARC BERNIER, LOÏC BOUVARD, FRANÇOIS CALVET, ROLAND CHASSAIN, DINO CINIERI, EDOUARD COURTIAL, ALAIN CORTADE, JEAN-YVES COUSIN, JEAN-PIERRE DECOOL, LEONCE DEPREZ, ERIC DIARD, DOMINIQUE DORD, PHILIPPE DUBOURG, JEAN-MICHEL FERRAND, DANIEL FIDELIN, JEAN-MICHEL FOURGOUS, MARC FRANCINA, FRANCK GILARD, MAURICE GIRO, FRANÇOIS GROSDIDIER, Mmes ARLETTE GROSSKOST, PASCALE GRUNY, MM. LOUIS GUÉDON, HENRI HOUDOUIN, MANSOUR KAMARDINE, PATRICK LABAUNE, JACQUES LAFLEUR, Mme MARGUERITE LAMOUR, MM. JEAN-MARC LEFRANC, JEAN-CLAUDE LEMOINE, GERARD LÉONARD, Mme GENEVIEVE LEVY, MM. GERARD LORGEUX, LIONNEL LUCA, Mme CORINNE MARCHAL-TARNUS, M. THIERRY MARIANI, Mme MURIEL MARLAND-MILITELLO, M. PHILIPPE-ARMAND MARTIN, Mme HENRIETTE MARTINEZ, MM. ALAIN MARTY, JACQUES MASDEU-ARUS, ETIENNE MOURRUT, JEAN-MARC NESME, PHILIPPE PEMEZEC, Mme JOSETTE PONS, MM. CHRISTOPHE PRIOU, DIDIER QUENTIN, MICHEL RAISON, ERIC RAOULT, JACQUES REMILLER, Mme JULIANA RIMANE, MM. PHILIPPE ROUAULT, JEAN-MARC ROUBAUD, FRANCIS SAINT-LÉGER, YVES SIMON, DANIEL SPAGNOU, GUY TEISSIER, GEORGES TRON, LEON VACHET, JEAN-SEBASTIEN VIALATTE, MICHEL VOISIN et GERARD WEBER

Députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Au niveau du logement aidé, des problèmes importants ne sont actuellement pas traités par la loi, voire même mal traités par celle-ci au niveau de la vente du logement social.

En effet, la loi applicable dans les parcs HLM ne permet pas aujourd'hui, la mobilité à l'intérieur du parc, compte tenu de l'impossibilité d'adapter un prix de loyer différentiel dans des situations bien précises. En effet, certains locataires sont en demande de mutation d'un logement devenu trop grand suite à un changement de leur situation personnelle (personne seule, veuve ou dont les enfants ont quitté la maison). Ces personnes se voient proposer des logements plus petits et ceci conformément à leur désir et à leur demande... à un prix de loyer supérieur.

Ceci est une entrave sérieuse à la mobilité interne et empêche bien naturellement les mutations.

Il faut donc pouvoir pratiquer un loyer adapté à la situation, en ciblant bien la situation pour empêcher les abus.

De même, l'achat d'un appartement par un locataire est une motivation forte pour accéder à un statut social supérieur pour des petits salaires. Cette situation de mise à la vente du parc social se heurte à de nombreuses difficultés alors que c'est une des meilleures mesures pour faciliter l'ascenseur social. La première des difficultés tient dans le fait que la vente d'un appartement fait sortir celui-ci du parc HLM, ce qui n'encourage pas les maires à autoriser la mise à la vente d'une partie du parc, et constitue une entrave à la mise en place de cette disposition hautement sociale.

De même, lorsque les logements HLM sont vendus, le parc se paupérise si l'office HLM n'en est plus le gestionnaire ce qui fait, à terme courir des risques à la commune.

Enfin, les locataires de logement HLM sont des gens modestes qu'il faut aider à acquérir leur logement et protéger de la spéculation.

Pour toutes ces raisons, il est proposé de modifier et d'abonder la loi comme suit.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Afin de permettre la mobilité à l'intérieur du parc social, un prix de loyer préférentiel pourra être fixé pour le locataire qui quitte un logement devenu trop grand pour lui, pour un appartement plus petit. Le loueur HLM devra motiver ce prix préférentiel dans le nouveau bail du locataire.

Article 2

Les appartements HLM vendus aux locataires restent dans le parc social.

L'appartement vendu sort du parc social en cas de revente par le locataire si cette vente se fait à un ménage ou à un particulier ne remplissant pas les conditions d'octroi d'un logement HLM.

La vente du logement HLM ne peut se faire qu'au locataire en place ou avec l'accord de celui-ci, lequel gardera obligatoirement le droit d'occupation pendant au moins cinq ans.

Article 3

En cas de vente d'un appartement HLM, même après que cet appartement soit sorti du parc social, l'office HLM en restera obligatoirement le gestionnaire et y exercera les fonctions de syndic.

Cette clause devra figurer dans tous les actes de vente successifs.

Article 4

Un logement social vendu ou cédé à un locataire ou à des propriétaires successifs continuant de remplir les conditions d'octroi d'un logement HLM ne pourra être saisi ou mis à la vente forcée pour aucune cause que ce soit excepté en cas de divorce ou de décès ou de non-paiement du crédit.

Article 5

Pour permettre l'accès à la propriété du locataire occupant le logement social, l'Etat mettra en place un crédit vendeur avec la caisse des dépôts et consignations ou la caisse d'épargne ou avec toute banque acceptant de rentrer dans le dispositif à un taux préférentiel ne pouvant dépasser 1 % tout compris.

Article 6

Ce financement sera garanti par une hypothèque prise sur le bien par la banque prêteuse. Cette hypothèque devra garantir ce prêt à 100 %.

Article 7

Avant de vendre, l'office HLM qui doit réhabiliter n'en a pas toujours les moyens, l'Etat mettra en place dans l'année qui suit l'adoption de la loi un dispositif permettant une réhabilitation rapide des logements sociaux à la vente.

Article 8

Les charges éventuelles qui résulteraient pour l'Etat de l'application de la présente loi sont compensées par le relèvement à due concurrence des droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €
ISBN : 2-11-119079-9
ISSN : 1240 – 8468

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

N° 2198 – Proposition de loi visant à faciliter le parcours résidentiel des locataires modestes quant à leurs revenus (Mme Maryse Joissains-Masini)