



N° 4121

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 22 décembre 2011.

PROPOSITION DE LOI

*visant à établir une procédure de révision, par les commissions d'attribution, des **logements sociaux** au regard des évolutions des situations personnelles de leurs bénéficiaires,*

(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

Paul SALEN, Brigitte BARÈGES, Sylvia BASSOT, Patrick BEAUDOUIN, Éric BERDOATI, Marc BERNIER, Jean-Marie BINETRUY, Étienne BLANC, Philippe BOËNNEC, Marcel BONNOT, Xavier BRETON, Dino CINIERI, Gilles D'ETTORE, Marie-Christine DALLOZ, Olivier DASSAULT, Marc-Philippe DAUBRESSE, Jean-Pierre DECOOL, Rémi DELATTE, Bernard DEPIERRE, Michel DIEFENBACHER, Jacques DOMERGUE, Dominique DORD, Marianne DUBOIS, Jean-Pierre DUPONT, Daniel FASQUELLE, Georges GINESTA, Jean-Pierre GIRAN, François-Michel GONNOT, Michel GRALL, Jean-Pierre GRAND, Jacques GROSPERRIN, Louis GUÉDON, Françoise HOSTALIER, Jacqueline IRLES, Marguerite LAMOUR, Christine MARIN, Muriel MARLAND-MILITELLO, Philippe Armand MARTIN, Henriette MARTINEZ, Jean-Philippe MAURER, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Alain MOYNE-BRESSAND, Yves NICOLIN, Béatrice PAVY,

Jean PRORIOL, Didier QUENTIN, Jacques REMILLER, Bernard REYNÈS,
François SCELLIER, Jean-Marie SERMIER, Michèle TABAROT, Michel
TERROT, Marie-Hélène THORAVAL, Yves VANDEWALLE, Isabelle
VASSEUR, Jean-Sébastien VIALATTE et Michel VOISIN,
députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

En France, d'après les statistiques de l'Union Sociale pour l'Habitat on compte 770 organismes HLM se répartissant comme suit :

- 274 Offices publics de l'habitat ;
- 274 Entreprises sociales pour l'habitat ;
- 166 Sociétés coopératives pour l'habitat ;

- 56 SACICAP (sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété), rattachées au groupe Crédit Immobilier de France.

Ce réseau est animé par 12 000 administrateurs bénévoles et 76 000 salariés, gérant l'ensemble du parc de logements sociaux. Ces organismes possèdent 4 millions de logements locatifs et 200 000 de logements-foyers. 85 % environ de ces logements sociaux sont collectifs ; 15 % - soit 550 000 - sont donc des logements individuels. Au total 10 millions de personnes vivent dans des logements sociaux.

Les bénéficiaires (16 % des habitants) répondent à des conditions maximales de revenus, ainsi le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social en province équivaut à un salaire net mensuel de 1 800 € pour une personne vivant seule, et 3 450 € pour un ménage de 4 personnes.

Le total des ressources perçues par le foyer ne doit pas dépasser certains plafonds qui dépendent du nombre de personnes composant le foyer, du type de logement HLM (nature du financement) et de la zone géographique.

L'Union Sociale pour l'Habitat estime que 25 % des logements attribués le sont à un ménage dont les ressources sont, en moyenne, inférieures de 20 % au plafond de ressources. Au total, 60 % des bénéficiaires de logement social ont des revenus inférieurs de 60 % aux plafonds légaux de ressources. Dans l'exemple précédemment cité, cela revient à des ressources égales à 720 € pour une personne seule et de 1 380 € pour un ménage de 4 personnes.

Ainsi, en 2010, 33 % des Français pourraient, compte tenu de leurs ressources réelles, prétendre à un logement social. Sous le double effet de la crise économique et du renchérissement des logements, il est évident que

la demande pour des logements sociaux sera toujours aussi forte dans les années à venir.

Pour répondre à cette demande il est évident que la production de logements sociaux doit être confortée et soutenue. Le volontarisme politique de ces dernières années a contribué à la hausse significative de la production. En 2009, 102 000 logements sociaux neufs et en 2010 près de 132 000 logements ont été mis à disposition.

Même si ces efforts sont très importants, il est évident que la production de logements sociaux n'a pas vocation à se poursuivre de manière indéfinie car, d'une part, il faut à la fois favoriser l'émergence de véritables parcours résidentiels permettant des changements favorisant le passage du logement social vers l'accession à la propriété via le locatif privé et, d'autre part, les bailleurs sociaux et la puissance publique ne disposent pas de ressources financières infinies.

Or, l'urgence sociale est bien réelle et l'INSEE, dans une étude parue au début de l'année⁽¹⁾ dresse un bilan sans concession de la situation recensant 3 000 000 de personnes mal logées.

Notre pacte social doit être protégé et renforcé. Si l'on considère que l'offre de logements sociaux n'a pas vocation à croître de manière infinie, alors il faut tout faire pour fluidifier le passage d'un ménage en logement social afin de toujours favoriser l'émergence des parcours résidentiels. L'objectif doit être clair, permettre, chaque fois que c'est possible, le passage du logement social vers le parc privé (locatif ou accession à la propriété) afin de permettre un meilleur accès au parc social pour toutes les personnes qui ne peuvent se loger dans des conditions de dignité normalement acceptables au regard des lois de la République.

Aujourd'hui, les organismes qui gèrent ces logements sont, souvent, confrontés à la présence de ménages dont la situation a fortement évolué depuis l'attribution de leur logement. Recompositions familiales, essor des familles monoparentales (19 % des ménages hébergés), évolutions professionnelles et sociales.

Il n'est pas rare que les logements familiaux soient toujours occupés par des familles dont les enfants ont quitté le domicile. Il est envisageable, si les conditions de ressources n'ont pas évolué, que ces ménages fassent l'objet d'une mesure de relogement dans des appartements adaptés afin de

(1) « Etre sans domicile, avoir des conditions de logement difficiles - La situation des les années 2000 » INSEE n° 1330 - Janvier 2011 Pierrette Briant, Nathalie Donzeau.

permettre une certaine fluidité indispensable au bon fonctionnement du logement social.

Par ailleurs, à la fin de l'année 2010, selon l'Observatoire national de la pauvreté et de l'exclusion sociale, on apprenait que 378 000 ménages occupaient un logement social alors même que leur niveau de ressources minimal s'élevait à 5 300 € par mois (ménage avec 1 enfant) et 6 400 € mensuels (ménage avec 2 enfants). De même 53 000 ménages, appartenant au dernier décile des familles les plus aisées bénéficient de logements sociaux, alors même que leurs revenus sont compris entre 11 200 € et 13 500 € mensuels.

Cette situation est d'autant plus intolérable qu'on compterait 1 200 000 personnes en attente d'un logement. Cette situation mine doublement notre pacte social d'une part, par la précarisation des habitants et, d'autre part, par la création d'une situation de profonde injustice sociale à laquelle il nous appartient de remédier.

Dans un contexte de raréfaction des ressources budgétaires, la seule réponse ne peut résider dans l'extension infinie du parc social. Les organismes HLM ne pourront pas y faire face.

À cet effet, nous devons veiller à ce que toute personne bénéficiant d'un logement social fasse l'objet d'un examen périodique de sa situation. Ainsi, les personnes qui occupent un logement social et qui voient leur situation personnelle évoluer, sur le plan de la composition du ménage, se verront proposer de nouvelles solutions de logement au sein du parc social, si leurs conditions de ressources le justifient.

Pour les ménages qui ne satisferaient plus aux conditions de ressources pour l'attribution, il paraît logique que les Organismes HLM puissent leur appliquer une revalorisation des loyers, conforme à leur nouvelle situation financière, dans la limite des loyers privés communément pratiqués dans la zone géographique où ils résident.

Pour ces motifs, il est nécessaire de donner aux Organismes HLM les moyens de s'adapter aux évolutions des ménages en fonction de changement sociaux et financier mais aussi de lutter contre des abus qui lèsent, en définitive, les familles les plus modestes. Les organismes doivent donc pouvoir examiner, de manière périodique, les conditions d'attribution des logements pour une gestion aussi précise que possible du parc social dans un souci d'économie des ressources publiques.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- ② « La commission procède au contrôle de tous les dossiers d'attribution afin de vérifier que les bénéficiaires satisfont toujours aux conditions prévalant au moment de l'attribution du logement. Chaque bénéficiaire doit faire l'objet d'une vérification par la sus nommée commission tous les cinq ans.
- ③ « Les bénéficiaires pouvant être maintenus dans le parc social, car répondant toujours aux conditions d'éligibilité, peuvent se voir proposer, par la commission d'attribution, un logement conforme à leur nouvelle situation dans un délai de douze mois.
- ④ « Les bénéficiaires qui ne satisfont plus aux conditions financières d'éligibilité peuvent continuer à bénéficier du logement précédemment attribué par la commission d'attribution, mais en s'acquittant d'un loyer calculé à partir des loyers pratiqués par le secteur privé dans la zone où se situe le logement social. »

