

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 septembre 2012

**MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS
DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL - (N° 200)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT**N° 92**

présenté par

Mme de La Raudière, M. Leboeuf, M. Tetart, M. Le Ray, M. Herth, Mme Fort, Mme Grosskost,
M. Dhuicq, M. Gérard, M. Mathis, M. Guilloteau, Mme Le Callennec, M. Tardy, M. Guy Geoffroy
et M. Martin-Lalande

APRÈS L'ARTICLE 18, insérer la division et l'intitulé suivants:

Titre V

Renforcement de la mobilité dans le parc de logements sociaux

Article XXX

À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 482-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « trois offres de relogement faites » sont remplacés par les mots : « une offre de relogement faite ».

Article XXX

L'article L. 442-3-2 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « trois offres de relogement faites » sont remplacés par les mots : « une offre de relogement faite ».

2° À la deuxième phrase du même alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « première ».

Article XXX

Au premier alinéa du I, à la première phrase du troisième alinéa du I et au II de l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de trois ans » sont remplacés par trois fois par les mots : « d'un an ».

Article XXX

L'article L. 442-6 du même code est ainsi modifié :

- 1° À la première phrase du II, les mots : « trois offres » sont remplacés par les mots : « une offre » ;
- 2° À la dernière phrase du même alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « première ».

Article XXX

L'article L. 353-15 du même code est ainsi modifié :

- 1° À la première phrase du III, les mots : « trois offres » sont remplacés par les mots : « une offre ».
- 2° À la dernière phrase du même III, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « première ».

Article XXX

Au II de l'article L. 482-3 du même code, les mots : « de trois ans » sont remplacés par les mots : « d'un an ».

Article XXX

À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 482-2 du même code, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».

Article XXX

À la première phrase du I de l'article L. 482-3 du même code, les mots : « de trois ans » sont remplacés par les mots : « d'un an ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à assouplir diverses règles de mobilité dans les logements sociaux afin de permettre une meilleure adaptation de l'offre avec la demande. Pour ce faire, il est créé un Titre IV dans le présent projet de loi, qui comprend plusieurs articles.

À l'origine, le logement social s'adresse à des ménages à faible revenus et si l'on se réfère aux normes l'INSEE, il s'agit des ménages percevant des revenus annuels de l'ordre de 13 040 à 14 640 euros nets par an, ce qui représente 20 % des ménages. Or, il y a un écart entre cette définition théorique et la réalité puisque compte tenu des plafonds et revenus fixés pour prétendre à un logement social aujourd'hui, 60 % de la population entre dans ces critères ⁽¹⁾ !

En matière de logement, l'action menée pendant cinq ans par le Président Nicolas Sarkozy et le Gouvernement, particulièrement ciblée et ambitieuse, a permis la mise en chantier de 437 000 logements sociaux depuis 2007.

Parallèlement, un effort de rénovation du logement existant sans précédent a été entrepris : c'est l'un des objectifs du programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), qui prévoit, pour les quartiers défavorisés, de les rénover et d'y introduire de la mixité sociale avec des logements moins énergivores.

À cet effort quantitatif s'ajoute un effort qualitatif, puisque désormais la construction de logements sociaux est plus ciblée et réorientée vers les territoires qui en ont le plus besoin. En Île-de-France, secteur particulièrement en tension, le Gouvernement a engagé un programme de rachat de 3 000 logements vacants par an.

Par ailleurs, avec le droit au logement opposable (DALO) voté en mars 2007, l'État s'est engagé à une obligation de résultat dans l'accompagnement des ménages sans logis ou mal logés.

L'ensemble de ces mesures vont dans le sens du renforcement de l'aide que l'État peut apporter à ceux qui ne peuvent trouver à se loger dans le parc privé, soit parce que leurs revenus sont trop faibles, soit parce que les contraintes liées à la taille de la famille ou à un handicap ne leur permettent pas de trouver un logement adapté à leurs moyens.

Or, il est intéressant de constater parallèlement que le taux de rotation dans le parc locatif public connaît une baisse significative (de 12 % à 8 % entre 2000 et 2005) ce qui signifie, que non seulement les logements sociaux restent occupés très longtemps, mais également que les files d'attente s'allongent. Les HLM concernent donc des personnes « installées » et non pas forcément celles qui se trouvent dans une situation d'urgence. Par ailleurs, un rapport de 2006 de la Cour des comptes estimait de plus de la moitié des occupants actuels d'un logement social ne devraient pas en bénéficier ⁽²⁾.

Aussi, la présente proposition de loi propose d'introduire davantage de flexibilité dans la gestion des logements sociaux, en permettant une mobilité plus importante des occupants que ce qui est actuellement prévu dans la loi, et ceci dans trois situations :

- Lorsque les revenus du foyer excèdent les plafonds fixés par décret depuis plus d'un an ;
- Lorsque le logement comporte une particularité (grande taille, adapté à une personne handicapée) et que les occupants n'ont plus de raison d'occuper un logement aussi grand ou adapté à une personne handicapée ;
- Lorsqu'un logement doit faire l'objet d'une réhabilitation.

L'article 19 propose qu'en cas de sous-occupation d'un logement social, et pour faciliter la mobilité au sein du parc social, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, sous certaines conditions. La législation actuelle prévoit qu'au bout de trois refus d'offres de relogement, le locataire devra quitter son logement dans les six mois. Or, il apparaît peu réaliste de considérer que trois offres de relogement pourront être faites dans un délai raisonnable à un locataire. Aussi, afin de renforcer l'efficacité de cette mesure essentielle pour

assurer la mobilité au sein du parc social, le présent amendement propose de réduire à une le nombre de propositions de relogement formulées par le bailleur. Cela ne concerne pas les personnes âgées de plus de 65 ans, les personnes handicapées, ou présentant une perte d'autonomie psychique ou physique, les personnes ayant à leur charge une personne handicapée ou présentant une perte d'autonomie psychique ou physique, ni les personnes résidant dans les zones urbaines sensibles.

L'article 20 prévoit que dès lors que des occupants demeurent dans un logement adapté aux personnes handicapés et qu'aucun de ces occupants n'est lui-même handicapé, le bailleur peut leur proposer un nouveau logement. Cette mesure vise à permettre une meilleure mobilité des logements adaptés aux personnes handicapées au sein du parc social. La législation actuellement prévoit que le bailleur social peut récupérer le logement au bout de trois refus d'offres de relogement. Or, il apparaît peu réaliste de considérer que trois offres de relogement pourront être faites dans un délai raisonnable à un locataire. Aussi, l'article 20 propose, afin de renforcer l'efficacité de cette mesure essentielle pour assurer la mobilité des logements adaptés aux personnes handicapées au sein du parc social, de réduire à une le nombre de proposition de relogement formulée par le bailleur. Cette mesure n'est pas applicable aux personnes de plus de 65 ans.

Concernant l'article 21, la loi prévoit actuellement que lorsque les ressources d'un locataire d'un logement social sont deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements, et ce pendant deux années consécutives, celui-ci n'a plus le droit de rester dans ce logement à l'issue d'un délai de trois ans. Or, il est bien évident qu'avec de tels revenus, ces locataires peuvent trouver un logement dans le parc locatif privé, et ce dans un délai relativement bref.

Le cumul des deux années de ressources, et des trois années de préavis aboutit à maintenir dans un logement social durant au moins cinq années, des personnes qui perçoivent plus de deux fois le plafond de ressources pour l'attribution d'un tel logement. Ceci apparaît particulièrement injustifiable compte tenu de la pénurie de logements sociaux.

Aussi, cet article vise à ramener le délai de préavis à un an, ce qui semble tout à fait raisonnable pour le locataire, et renforcera la disponibilité de logements sociaux.

Par ailleurs, quand les ressources du locataire redeviennent, durant la période d'un an, inférieure aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il bénéficie à nouveau du droit de rester dans le logement qu'il occupe.

L'article 22 vient modifier l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'en cas de démolition d'un logement social, le locataire se voit proposer par le bailleur trois propositions de relogement. Au bout de trois refus d'offres de relogement, le locataire devra quitter le logement dans les six mois, et les locaux ne pourront plus être occupés avant les travaux.

Or, il apparaît peu réaliste de considérer que trois offres de relogement pourront être faites à un locataire, d'autant plus que cela risque de prendre beaucoup de temps, et de retarder des travaux nécessaires.

Aussi, cet article, afin de renforcer l'efficacité de cette mesure essentielle pour assurer la rénovation dans de bonnes conditions, du parc social, propose de réduire à une le nombre de proposition de relogement formulées par le bailleur.

L'article 23 vient modifier l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation relatif à certains logements conventionnés. Il modifie cet article dans les mêmes termes que l'article 4.

L'article 24 est le pendant de l'article 1^{er}, applicable aux logements sociaux gérés par une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Il vient modifier l'article L. 482-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 25 correspond à la même mesure que celle prévue à l'article 20, applicable aux logements sociaux gérés par une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Il modifie l'article L. 482-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 26 est identique à l'article 21, applicable aux logements sociaux gérés par une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Il modifie l'article L. 482-3 du code de la construction et de l'habitation.

([1]) Rapport de l'IREF (Institut de recherches économiques et fiscales), Jacques Garello et Nicolas Lecaussin, *La vérité sur le logement social*, juin 2011.

([2]) Même note que précédemment.