



ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Rotation dans le parc de logement sociaux

Question écrite n° 4243

Texte de la question

M. Christophe Blanchet attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur le parcours locatif de certains occupants de logements sociaux. Le système est ainsi fait que lorsqu'un logement est attribué, il l'est de manière illimitée ou presque. Si une famille de 4 personnes entre dans un 5 pièces, lorsque les enfants seront grands, il n'y aura ainsi aucune obligation pour les parents d'occuper un logement plus petit, alors même qu'ils n'auront plus besoin d'une grande surface. Selon le Commissariat général au développement durable, on comptait ainsi dans l'ensemble du parc social français un taux de rotation d'à peine 7,5 % en décembre 2021. La rotation dans le logement social n'est ainsi non seulement pas encouragée, mais en plus souvent délicate à réaliser pour les maires qui, sur le terrain, doivent bien souvent trouver des solutions bricolées face à une absence de mobilité. Un rapport de la Cour des comptes de 2017 avait déjà soulevé que les pouvoirs publics gagneraient pourtant à développer la rotation dans le parc social. La loi, aujourd'hui, ne favorise pas ce dispositif. Pourtant on a de plus en plus de familles, de mères célibataires, qui ont besoin d'être logées décemment et certaines réformes pourraient permettre de faire en sorte de préserver le bien-être de l'ensemble des occupants. Par exemple, il pourrait être proposé à un couple de retraités sans enfants de déménager dans un appartement plus petit mais dans le même immeuble, pour ne pas modifier ses habitudes. La mise en place d'une pénalité financière (telle qu'un surloyer) pour celles et ceux qui ne voudraient pas bouger, après trois propositions correspondant à leur besoin nouveau, pourrait aussi contribuer à financer la construction et l'entretien du parc social. Il lui demande si le Gouvernement entend se montrer plus directif par des dispositions législatives et réglementaires adaptées pour favoriser l'amélioration des taux de rotation dans le parc social.

Texte de la réponse

En application de l'article L. 442-5-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), dans les zones géographiques caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur doit examiner, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il doit transmettre à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) les dossiers des locataires qui sont dans les situations suivantes : sur-occupation du logement, sous-occupation du logement, logement quitté par l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté, reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté ou dépassement du plafond de ressources applicable au logement. Sur la base de l'avis émis par la CALEOL, qui définit les caractéristiques d'un logement correspondant aux besoins du ménage, le bailleur doit procéder avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. En cas de sous-occupation du logement, l'article L. 442-3-1 du CCH prévoit que le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins. Dans les zones géographiques caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires qui, dans ce contexte, auront refusé trois offres de relogement perdent leur droit au maintien dans les lieux. Cela ne s'applique toutefois pas aux locataires âgés de plus de 65 ans, ainsi qu'aux locataires présentant

un handicap ou ayant à leur charge une personne présentant un handicap, aux locataires présentant une perte d'autonomie physique ou psychique ou ayant à leur charge une personne présentant une telle perte d'autonomie. Par ailleurs, la loi prévoit déjà la possibilité pour le bailleur de quittancer un supplément de loyer de solidarité, mais celui-ci se fonde exclusivement sur le dépassement des plafonds de ressources. Il apparaît donc qu'une situation de sous-occupation peut d'ores et déjà entraîner la perte du droit au maintien dans les lieux, à l'exception des dérogations prévues par la loi. Le Gouvernement partage toutefois l'objectif d'améliorer la mobilité au sein du parc social : ce sujet sera abordé dans le cadre des travaux en cours au sein du Conseil National de la Refondation consacré au logement, ainsi que dans les travaux relatifs au pacte de confiance du logement social. Sans remettre en cause la possibilité de passer une vie entière dans le logement social, les incitations à la mobilité, pour que le logement social soit au service de ses habitants et les accompagne dans leurs parcours résidentiels et d'emploi, ainsi que les facilités de mutation au sein du parc social, y compris entre bailleurs sociaux, seront approfondies dans les prochains mois.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Blanchet](#)

Circonscription : Calvados (4^e circonscription) - Démocrate (MoDem et Indépendants)

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4243

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Ville et logement

Ministère attributaire : Ville et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [20 décembre 2022](#), page 6412

Réponse publiée au JO le : [24 janvier 2023](#), page 746