

N° 433

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2011-2012

Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 février 2012

PROPOSITION DE LOI

visant à modifier les conditions d'attribution des logements sociaux afin de promouvoir la mobilité au sein du parc locatif social,

PRESENTEE

Par Mme Colette GIUDICELLI, MM. René BEAUMONT, Michel BÉCOT, Jean BIZET, Mme Marie-Thérèse BRUGUIÈRE, MM. François-Noël BUFFET, François CALVET, Christian CAMBON, Jean-Noël CARDOUX, Jean-Claude CARLE, Gérard CÉSAR, Jean-Pierre CHAUVEAU, Raymond COUDERC, Mme Isabelle DEBRÉ, MM. Francis DELATTRE, Gérard DÉRIOT, Mme Catherine DEROCHE, MM. Philippe DOMINATI, Michel DOUBLET, Mme Marie-Annick DUCHÊNE, MM. Jean-Paul EMORINE, André FERRAND, Bernard FOURNIER, Jean-Paul FOURNIER, Christophe-André FRASSA, Mme Joëlle GARRIAUD-MAYLAM, MM. Alain GOURNAC, Francis GRIGNON, François GROSDIDIER, Pierre HÉRISSON, Michel HOUEL, Mme Christiane HUMMEL, Mlle Sophie JOISSAINS, Mme Élisabeth LAMURE, MM. Robert LAUFOAULU, Jean-René LECERF, Claude LÉONARD, Michel MAGRAS, Jean-François MAYET, Mme Colette MÉLOT, MM. Alain MILON, Albéric de MONTGOLFIER, Louis NÈGRE, Philippe PAUL, François PILLET, Louis PINTON, Rémy POINTEREAU, Hugues PORTELLI, Bruno RETAILLEAU, Charles REVET, Bernard SAUGEY, René-Paul SAVARY, Michel SAVIN, Mmes Esther SITTLER, Catherine TROENDLE, MM. François TRUCY, Jean-Pierre VIAL et André VILLIERS,

Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires sociales, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La France compte 773 organismes HLM qui possèdent 4,1 millions de logements locatifs. 16 % des ménages sont locataires d'un organisme de logement social. Ainsi, les organismes HLM logent environ 10 millions de personnes. 1,2 million de personnes attendraient un logement social.

Dans un contexte de crise du logement, il apparaît nécessaire de favoriser une véritable fluidité dans le parc HLM. Selon les professionnels, un seul point de rotation des logements sociaux correspond, en termes d'attributions, à une année entière d'accroissement du parc locatif social.

Depuis plusieurs années, la Cour des Comptes recommande « d'améliorer l'occupation du parc en mettant fin aux situations d'occupation anormale ou induite, en développant un parcours résidentiel en fonction de l'évolution des revenus et de la taille du ménage et en fixant les surloyers à un niveau dissuasif pour les ménages à revenu élevé ».

La loi « Engagement national pour le logement » du 13 juillet 2006 et loi de « mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009 ont commencé à répondre à ces exigences d'équité.

Afin de favoriser la libération de logements, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion remettent en cause le droit au maintien dans les lieux dans différentes situations : la sous-occupation et le dépassement des plafonds de ressources. Il s'agit de mieux prendre en considération l'évolution de la composition du foyer et des revenus des locataires.

Cependant, ce n'est que d'une manière extrêmement modeste qu'il est tenu compte de **la situation patrimoniale des demandeurs de logements**.

L'article 79 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a prévu que pourrait désormais constituer un motif de refus le fait pour l'un des membres du ménage d'être déjà **propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités**.

Cet article dont la portée est extrêmement limitée impose aux Commissions d'Attribution des Logements une analyse de la disponibilité, de la taille du logement et de la situation géographique du logement dont le demandeur est propriétaire.

Ce texte ne règle pas les situations abusives de locataires de logements HLM propriétaires de patrimoine immobilier ou qui ont pu au fil des années devenir propriétaires d'un bien à usage d'habitation y compris d'une résidence secondaire.

La législation actuelle en matière de dérogation au principe de maintien dans les lieux ne concerne que les deux cas de sous-occupation et de dépassement des plafonds de ressources.

La présente proposition de loi vise à créer une nouvelle dérogation au principe de maintien dans les lieux pour les locataires propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation.

L'**article 1^{er}** ne rend plus possible l'attribution d'un logement social à une personne propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation quelle que soit la localisation de ce bien. Un décret en Conseil d'État fixe les dérogations possibles pour tenir compte notamment de l'état et de la situation des biens concernés.

L'**article 2** prévoit que la perte de droit de maintien dans les lieux interviendra à l'issue d'un délai de 3 ans dont le point de départ est le 1^{er} janvier de l'année qui suit l'Enquête d'Occupation Sociale qui se déroule désormais tous les deux ans.

Ce délai de 3 ans est aligné sur celui qui est prévu dans le cas de perte de droit de maintien dans les lieux en raison du dépassement du double du plafond de ressources ou dans le cas de sous occupation pour les locataires qui refusent trois offres de relogement.

Compte tenu des évolutions de situation familiale ou professionnelle, il est indispensable de vérifier de manière périodique l'évolution patrimoniale de toute personne bénéficiant d'un logement social. L'**article 3** propose que les locataires indiquent lors des Enquêtes d'Occupation Sociales s'ils sont propriétaires d'un bien immobilier à usage d'habitation.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Le deuxième alinéa de l'article L. 441-2- 2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé : « Le fait pour l'un des membres du ménage candidat à l'attribution d'un logement social d'être propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation constitue un motif de refus pour l'obtention de celui-ci. Un décret en Conseil d'État détermine les dérogations ».

Article 2

L'article L. 441-2- 2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Les bénéficiaires de logements sociaux, propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, peuvent continuer à bénéficier du logement précédemment attribué par la commission d'attribution pour une durée de 3 ans dont le point de départ est le 1^{er} janvier qui suit les résultats de l'enquête prévue à l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 3

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-5 du même code, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Les locataires ont obligation d'indiquer s'ils sont propriétaires d'un bien immobilier à usage d'habitation. »