

N° 332

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2012-2013

Enregistré à la Présidence du Sénat le 5 février 2013

PROPOSITION DE LOI

*concernant la **politique du logement à l'échelle du territoire français en faveur de la mixité et de l'accès sociale à la propriété,***

PRESENTEE

Par Mlle Sophie JOISSAINS, M. André DULAIT, Mme Sylvie GOY-CHAVENT, MM. François PILLET, Jean-François MAYET, Jean-Claude LENOIR, Philippe LEROY, Francis DELATTRE et Gérard ROCHE,

Sénateurs

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le législateur a imaginé des textes concernant le logement mais ne s'est pas donné les moyens financiers pour mettre en place une politique d'envergure pour la réhabilitation des logements anciens, la construction de nouveaux logements et la création des équipements publics nécessaires à la vie des habitants. L'accession à la propriété et la mixité sociale, outils indispensables à la cohésion du pays autour de cette priorité nationale qu'est devenu le logement, ne sont pas traités avec la rigueur nécessaire.

Trois directions incontournables :

– La création d'un office central regroupant toutes les sociétés HLM du territoire sur des objectifs communs et coordonnés par le législateur.

– La création de moyens financiers par l'appel à des crédits à faibles taux d'intérêt.

– Des grands travaux d'envergure sur la base d'accords nationaux avec toutes les grandes entreprises du BTP sur les prix à pratiquer, les délais et les contrôles stricts pour éviter toute dérive financière ou des travaux mal exécutés.

Une rigueur exceptionnelle devra accompagner ces dispositifs pour éviter les spéculations de toute nature. Les maires concernés devront être étroitement associés à l'application de la législation.

Une loi-cadre devra intervenir pour fixer les grandes lignes du dispositif et une réglementation précise, courte, claire et d'une utilisation aisée, devront intervenir dans les six mois du vote de la présente loi, avec un impératif clair d'accessibilité et de lisibilité pour tous les citoyens.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Le Gouvernement déclare le logement priorité nationale.
- ② II. – Un office central du logement est créé à l'échelon national pour coordonner la politique mise en place sur tout le territoire. Il regroupe toutes les sociétés d'habitation à loyer modéré du territoire. Cet office est l'interlocuteur des établissements financiers et des entreprises du secteur des bâtiments et travaux publics.
- ③ III. – Tous les établissements financiers œuvrant sur le territoire français sont associés à cette politique et s'entendent avec le gouvernement pour des prêts à des taux abordables pour les remboursements des français les plus modestes.
- ④ IV. – L'Office central est l'interlocuteur des établissements financiers et du secteur des bâtiments et travaux publics pour la mise en place d'une politique nationale du crédit et d'un accord cadre avec le secteur du bâtiment.

Article 2

- ① Cette politique permet :
- ② – la construction de nouveaux logements par les offices d'habitation à loyer modéré du territoire ;
- ③ – la réhabilitation des logements anciens par les sociétés d'habitation à loyer modéré ;
- ④ – l'accession à la propriété du locataire habitant le parc social ;
- ⑤ – la construction d'équipements nouveaux ;
- ⑥ – la mixité sociale.

Article 3

Dans chaque département, un office est créé pour coordonner la politique de tous les bailleurs sociaux du département. Ils sont hiérarchiquement rattachés et contrôlés par l'office national dont le siège est à Paris.

Article 4

Tous les bailleurs sociaux du territoire ont, dans les cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, vendu au moins le quart de leur patrimoine aux locataires sociaux.

Article 5

Le prix de vente est fixé par l'administration des domaines suivant une grille établie par l'office central « HLM » et adaptée aux ressources des locataires sociaux.

Article 6

- ① L'acquéreur est tenu d'habiter le logement mis à la vente ; il ne peut revendre le bien avant un délai de cinq ans, sauf décès ou cause objective et démontrée de changement de situation. Le bien est cessible par succession ; il est insaisissable excepté par le bailleur social en cas de non paiement des annuités. En cas de revente du logement, l'office « HLM » est prioritaire au prix fixé par l'administration des domaines.
- ② Si la situation de l'acquéreur se modifie, le remboursement est adapté à ses nouvelles ressources et peut être suspendu pendant trois ans. Au-delà, l'acheteur redevient locataire et récupère le montant de ses versements, à moins qu'il n'ait la capacité financière de redevenir propriétaire.

Article 7

L'office « HLM » compétent instruit les dossiers et transmette ceux-ci dans un délai bref à l'office départemental qui gère les problèmes de crédit – d'étalement du remboursement de celui-ci suivant la situation financière et familiale du locataire acheteur.

Article 8

Le prix de vente de ces appartements géré par l'Office central des « HLM » est consacré pour partie à la réhabilitation des logements anciens et pour partie à la construction de nouveaux logements et d'équipements publics.

Article 9

Au fur et à mesure de la justification, par l'office « HLM » concerné, des programmes mis en place, l'Office central débloque les moyens pour que ledit office assume la politique mise en place par le Gouvernement.

Article 10

Pour garantir la mixité sociale, les offices « HLM » construisent le quart des logements nouveaux pour des locataires dont le revenu est supérieur au plafond de l'APL. Ces logements font l'objet de la politique d'accession à la propriété dans les mêmes conditions.

Article 11

Les offices « HLM » sont habilités à faire appel à des privés (exemple : le pourcentage patronal) pour construire à des prix raisonnables pour ce type de locataires, à condition que ce soit fait à l'intérieur même des nouveaux quartiers destinés au logement social.

Article 12

- ① I. – Afin de permettre la mixité sociale et l'accession à la propriété du plus grand nombre, les logements du parc social vendus restent dans le quota de logements sociaux de la Commune durant 10 années à compter de la date de la vente.
- ② II. – Les logements continuent à être gérés par les offices « HLM » vendeurs avec les mêmes prérogatives que pour la gestion antérieure du logement social (charges locatives, entretien, réhabilitation), ceci afin d'éviter toute spéculation à long ou moyen terme.

Article 13

Les maires des communes où sont implantés les logements sociaux sont de droit ou par délégation président du conseil d'administration de tous les offices « HLM » propriétaires de logements sur leur territoire.

Article 14

Les maires des communes ont à 90 % le choix des locataires « HLM » du territoire, un quota de 10 % restant dévolu au préfet du département.

Article 15

- ① I. – Un corps d'inspecteur est créé et fonctionne auprès de l'Office central pour contrôler la mise en application stricte du dispositif dont l'objectif est d'éviter les spéculations mais aussi le clientélisme et les abus.
- ② II. – Un site spécial et national internet est créé pour publier toutes les opérations de chaque office du territoire afin de permettre un contrôle permanent de la population.

Article 16

- ③ Le coût de ces mesures sera pris en charge par le ministère de l'équipement.

Article 17

- ④ Les charges qui pourraient résulter pour l'État de l'application de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits sur les tabacs prévus par les articles 575 et 575 A du code général des impôts.