



N° 905

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 février 2025.

## PROPOSITION DE LOI

*portant fin du maintien à vie dans le logement social,*

(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

M. Guillaume KASBARIAN,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Face à la rareté foncière et immobilière qui caractérise aujourd’hui le marché du logement, il est crucial que nous puissions assurer collectivement une distribution juste et équitable des logements que la société possède en commun. Le logement social doit pouvoir accueillir tous les Français qui en ont le plus besoin. Cela signifie également de rappeler que le logement social ne doit pas être une fin en soi, un but : il est l’une des étapes dans un parcours du logement qui doit mener à la propriété de son logement.

Pour y parvenir, la présente proposition de loi reprend certaines des dispositions qui ont été présentées en avril 2024 dans le projet de loi relatif au développement de l’offre de logements abordables, dit projet de loi « Kasbarian », déposé par le gouvernement de M. Gabriel Attal, que les gouvernements ultérieurs n’ont pas repris en dépit de son adoption par la commission des affaires économiques du Sénat en juin 2024. Ces dispositions avaient fait l’objet d’un travail approfondi de la direction de l’habitat, de l’urbanisme et des paysages et d’un examen par le Conseil d’État.

Il est en effet impératif de favoriser l’accès au logement en améliorant la mobilité dans le parc social, qui est aujourd’hui bloquée depuis de trop nombreuses années. La présente proposition de loi vise donc à renforcer les critères qui justifient la fin du droit au maintien dans les lieux pour les occupants du parc social, car le logement social ne saurait être un droit acquis de façon irrémédiable. Il doit rester prioritairement le fait de personnes modestes, et la hausse des ressources ou du patrimoine doit mener à interroger le maintien dans les lieux.

Dans un contexte de crise du logement, il apparaît nécessaire de favoriser une véritable fluidité dans le parc habitations à loyer modéré (HLM), qui doit s’efforcer de répondre au mieux aux situations d’inadéquation du logement à la situation du locataire. Le droit actuel ne permet pas vraiment de tenir compte de l’évolution des situations patrimoniales. Par exemple, pour les locataires de logements sociaux qui sont devenu propriétaires d’un logement, la proposition de loi introduit dans le droit la prise en compte de cette évolution pour déterminer si le bail doit être rompu. Cet objectif aligne la règle de gestion applicable aux locataires en place sur celle applicable à l’entrée, lors de l’attribution du logement.

Pour ce qui concerne l'évolution des ressources des locataires, la proposition de loi propose, sans en modifier les modalités de calcul, de soumettre au supplément de loyer de solidarité (SLS) davantage de locataires dont les ressources dépassent les plafonds applicables à l'attribution de ces logements. Elle supprime également les exemptions ouvertes à l'application du SLS dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH), des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et des zones France ruralité revitalisation (FRR). Pour faciliter l'organisation et le traitement des données et éviter la multiplication des branchements sur les bases fiscales, il est proposé de faire transiter la récupération des données nécessaires aux enquêtes obligatoires par le groupement d'intérêt public « Système national d'enregistrement » (GIP SNE). Les modalités de mise en place de cet échange seront précisées par un décret en Conseil d'État.

Cette évolution permettra également de mieux veiller au respect des obligations concernant le départ du logement en cas de ressources excessives, qui se fera désormais lorsque les résultats de l'enquête sur les ressources auront fait apparaître, deux années consécutives, des ressources supérieures de 120 % aux plafonds de ressources applicables, et non plus de 150 %.

L'**article 1<sup>er</sup>** vise à améliorer la mobilité dans le parc social, en renforçant les critères qui déterminent la fin du droit au maintien dans les lieux. Il étend le périmètre d'application de l'obligation d'examen périodique de la situation des locataires, renforce les conditions de libération du logement pour cause de dépassement des plafonds de ressources et contraint le bailleur à mettre fin à la location en cas de détention d'un logement adapté aux besoins ou susceptible de générer des revenus permettant l'accès au parc privé. Il impose en outre aux bailleurs sociaux de rendre compte, une fois par an, au préfet, au président de l'intercommunalité et en conseil d'administration, de la mise en œuvre de leur politique de mobilité.

L'**article 2** renforce quant à lui le mécanisme de supplément de loyer de solidarité (SLS), également appelé complément de loyer : d'une part, en abaissant son seuil de déclenchement pour y assujettir les ménages locataires du parc social dès que leurs ressources dépassent les plafonds de ressources applicables à l'attribution de ces logements, alors que l'assujettissement au SLS suppose aujourd'hui de dépasser ce seuil d'au moins 20 % ; d'autre part, en mettant un terme aux diverses exemptions de SLS susceptibles d'être prévues dans le droit en vigueur. Il permet enfin la transmission aux

bailleurs sociaux des données de l'administration fiscale (DGFIP) relatives à leurs locataires.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le 1° du I de l’article L. 342-14 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « *d*) En cas de non-respect de l’obligation de mettre fin à un bail en application de l’article L. 442-3-3 ou de l’article L. 482-3, elle ne peut excéder dix-huit mois du loyer en principal du ou des logements concernés ;
- ④ « *e*) En cas de non-respect des obligations prévues à l’article L. 442-5-2, elle ne peut excéder 1 000 euros par logement concerné. » ;
- ⑤ 2° Au premier alinéa du I de l’article L. 442-3-3, deux fois, au deuxième alinéa du même I du même article L. 442-3-3, au premier alinéa du III dudit article L. 442-3-3, à la première phrase du premier alinéa de l’article L. 482-3, à la seconde phrase du même premier alinéa du même article L. 482-3, au deuxième alinéa dudit article L. 482-3, et à la première phrase du III du même article L. 482-3, le taux : « 150 % » est remplacé par le taux : « 120 % » ;
- ⑥ 3° Après l’article L. 442-3-5, il est inséré un article L. 442-3-6 ainsi rédigé :
- ⑦ « *Art. L. 442-3-6.* – Le bailleur qui justifie, après une procédure contradictoire, qu’un locataire est propriétaire d’un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de lui procurer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, met fin au bail à l’expiration d’un délai de six mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l’année qui suit la prise de connaissance de cette situation.
- ⑧ « Ces dispositions ne sont applicables ni aux locataires qui, durant ce préavis, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire, ni à ceux présentant un handicap, au sens de l’article L. 114 du code de l’action sociale et des familles, ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. » ;
- ⑨ 4° L’article L. 442-5-2 est ainsi modifié :

- ⑩ a) Au début du premier alinéa, les mots : « Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, » sont supprimés ;
- ⑪ b) Après le 5°, il est inséré un 6° ainsi rédigé :
- ⑫ « 6° Propriété d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de procurer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé. » ;
- ⑬ c) À la seconde phrase du septième alinéa, après le mot : « sociale », sont insérés les mots : « ou toute autre proposition de logement, notamment vers le logement intermédiaire, » ;
- ⑭ d) Après le septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑮ « Les bailleurs réalisent tous les ans un rapport sur l'examen effectué en application du présent article, qu'ils intègrent au bilan réalisé en application du vingt-et-unième alinéa de l'article L. 441-1. Ce rapport traite, en particulier, des cas mentionnés aux 1° à 6° du présent article et est adressé annuellement au représentant de l'État dans le département ainsi qu'aux personnes mentionnées au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1. Il est également présenté annuellement en conseil d'administration du bailleur concerné. » ;
- ⑯ e) Au dernier alinéa, les mots : « et L. 442-3-2 » sont remplacés par les mots : « , L. 442-3-2 et L. 442-3-6 » ;
- ⑰ 5° Le premier alinéa du I de l'article L. 481-2 est ainsi modifié :
- ⑱ a) Après la référence : « L. 442-3-5, » est insérée la référence : « L. 442-3-6, » ;
- ⑲ b) Après la référence : « L. 442-5-1 », est insérée la référence : « , L. 442-5-2 ».
- ⑳ II. – Les dispositions des articles L. 442-3-3, L. 442-3-6 et L. 482-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant des 2° et 3° du I du présent article, sont applicables aux contrats en cours à compter du 1<sup>er</sup> janvier suivant la date de publication de la présente loi.

## Article 2

- ① I. – Le livre IV du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 441-2-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le treizième alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « Ce groupement met en place un échange d’informations avec l’administration fiscale, dont les modalités sont précisées par un décret en Conseil d’État, aux fins de recueillir et d’enregistrer dans le système national d’enregistrement les informations nécessaires pour instruire les demandes de logement social ainsi que suivre et contrôler la situation des locataires des organismes mentionnés aux deuxième et quatrième alinéas de l’article L. 411-2 et des sociétés d’économie mixtes agréées en application de l’article L. 481-1.
- ⑤ b) L’avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑥ « Il peut aussi recevoir, traiter et conserver, aux mêmes fins, la liste des propriétés immobilières des mêmes personnes. » ;
- ⑦ c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑧ 2° L’article L. 441-2-9 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Le 3° est complété par les mots : « , par les agents des services, établissements publics ou personnes morales relevant de l’État soumis à une obligation de secret professionnel chargés d’évaluer les politiques d’attribution de logements sociaux, d’analyser la situation des demandeurs et d’identifier des publics devant faire l’objet d’une priorité au titre des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 ou au titre de l’article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par les personnels de l’Agence nationale de contrôle du logement social chargés des contrôles » ;
- ⑩ b) Après le 3°, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé :
- ⑪ « 3° *bis* Les conditions d’accès aux données non nominatives du système national d’enregistrement et les services et personnes morales pouvant y accéder ; » ;
- ⑫ c) Le 8° est abrogé ;

- ⑬ 3° L'article L. 441-3 est ainsi modifié :
- ⑭ a) Au premier alinéa, les mots : « d'au moins 20 % » sont supprimés ;
- ⑮ b) Le quatrième alinéa est supprimé ;
- ⑯ 4° L'article L. 441-3-1 est abrogé ;
- ⑰ 5° Au premier alinéa de l'article L. 441-9, après la première occurrence du mot : « communication », sont insérés les mots : « de son numéro d'identifiant fiscal, » ;
- ⑱ 6° L'article L. 442-5 est ainsi modifié :
- ⑲ a) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- ⑳ – après le mot : « données », sont insérés les mots : « sans restriction, vis-à-vis des personnels de l'Agence chargés des contrôles, » ;
- ㉑ – et après le mot : « missions », sont insérés les mots : « de contrôle et » ;
- ㉒ b) L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il précise également comment les mêmes données peuvent être mises à disposition ou communiquées, après conventionnement, à des fins de recherche scientifique ou historique. » ;
- ㉓ 7° Au septième alinéa du I de l'article L. 452-4, le taux : « 100 % » est remplacé par le taux : « 50 % ».
- ㉔ II. – Les dispositions de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant du 3° du I du présent article, entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant la publication de la présente loi. Elles sont applicables aux contrats en cours à compter de cette même date.
- ㉕ III. – Les dispositions du 4° du I du présent article s'appliquent aux programmes locaux de l'habitat adoptés ou prolongés à compter de la publication de la présente loi.
- ㉖ IV. – Les dispositions de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant du 7° du I du présent article, entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant la publication de la présente loi.



### **Article 3**

La charge pour les collectivités territoriales est compensée, à due concurrence, par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.