

N° 01

5 juin 2024



Livret d'amendements

PROJET DE LOI KASBARIAN II

*« relatif au développement de
l'offre de logements abordables »*



CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT

Association de défense des locataires et consommateurs depuis 1916

8 rue Mériel - BP 119 - 93104 MONTREUIL CEDEX 01 48 57 04 64 cni@lacnl.com



La Confédération Nationale du Logement (CNL) est la première association représentative des locataires, agréée association de consommateurs, de jeunesse et d'éducation populaire. Depuis 1916, elle porte haut les valeurs de solidarité et de vivre ensemble, tant dans son activité quotidienne et militante que dans ses revendications. La CNL puise dans l'expérience de terrain de ses amicales et fédérations pour porter des propositions pour le logement, l'engagement associatif et la démocratie. Ses positions doivent nourrir la réflexion de ceux et celles qui nous gouvernent et font la loi. La parole de la société civile doit pouvoir enrichir les débats parlementaires pour qu'ils ne soient pas déconnectés de celles et ceux qui se mobilisent au quotidien.

Présenté comme un projet relatif « *au développement de l'offre de logements abordables* », ce texte ne répond pas aux attentes des acteurs du monde du logement. Il a reçu un avis défavorable du Conseil national de l'habitat (CNH) lors de sa présentation le 24 avril dernier. Ce projet de loi tourne le dos à la production de logement social et remet en question la loi SRU en voulant intégrer les logements intermédiaires dans le décompte de l'habitat social. Au lieu de soutenir l'aide à la pierre, il porte la volonté de stigmatiser la marge des locataires qui dépasseraient les plafonds pour les inciter à prendre la porte. Pour soutenir le logement social il aurait été plus avisé de supprimer la RLS, qui pèse sur les budgets des bailleurs HLM, plutôt que de ponctionner les plus pauvres pour financer les bailleurs sociaux en augmentant le nombre de locataires qui paient un surloyer et en les priant de partir.

En intégrant des logements locatifs intermédiaires dans le décompte du quota obligatoire de logement social, ce projet de loi autoriserait des communes carencées à s'exempter encore plus facilement de la règle SRU des 20 à 25% de logements sociaux. Il serait plus logique de soutenir la production de logement social plutôt que de permettre à des villes de ne pas participer à la solidarité nationale.

La CNL est en désaccord avec les dispositions de ce projet de loi qui permettraient :

- de soumettre les primo-attribution des HLM au bon vouloir des maires
- d'accroître le nombre de locataires qui payent un surloyer pour les pousser à sortir du logement social
- de ponctionner les moins pauvres des pauvres pour financer les bailleurs sociaux en diminuant le seuil de déclenchement du SLS plutôt que de supprimer la RLS
- d'étendre les situations de perte du droit au maintien dans les lieux pour évincer des locataires devenus "trop riche"
- d'autoriser les bailleurs sociaux à s'affranchir des conventionnements limitant les augmentations de loyers pour fixer et moduler, lors des relocations, les loyers des logements soumis à des conventions APL anciennes aux fins d'optimiser les revenus tirés de leur parc locatif
- d'autoriser les bailleurs sociaux à conclure des baux mobilité, jusqu'ici réservés au secteur privé, au parc social pour les personnes éligibles à un logement social



Des propositions alternatives doivent nourrir les débats parlementaires, c'est pourquoi la CNL propose des amendements supprimant ou modifiant des dispositions qui mettraient à mal le logement social. La démocratie étant l'horizon indépassable de son action, la CNL porte également des propositions ambitieuses afin d'améliorer la participation des habitant·e·s à la vie de leur logement, de leur résidence et de leur quartier.

La progression de la démocratie dans tous les domaines, y compris celui du logement ainsi que l'implication du plus grand nombre dans ses affaires peut répondre à la crise politique que nous traversons. La construction d'une France plus solidaire doit passer par des initiatives de progrès social et de justice. La CNL espère faire avancer dans notre pays, avec ces propositions d'amendements et de construction d'un service public du logement, universel et démocratique.

Les solutions sont dans une offre de logement généreuse et plus accessible pour tous. Le logement est un droit fondamental absolument essentiel à la dignité des personnes. Il est indispensable de sortir des logiques qui le voit comme un bien marchand.

Ce livret émet des propositions d'amendements en trois étapes, article par article :

1. Suppression
 - Ces amendements visent à supprimer les dispositions du projet de loi constituant des régressions par rapport à l'existant.
2. Addition
 - Ces amendements sont offensifs et visent à améliorer la politique du logement par rapport à l'existant.
3. Repli
 - Ces amendements sont défensifs et visent à limiter les régressions de ce projet de loi.

Table des matières

CHAPITRE Ier : De nouveaux outils pour les élus bâtisseurs	6
Article 1er - Permettre la prise en compte du logement intermédiaire dans la loi SRU pour les communes qui s'engagent dans une trajectoire de rattrapage	6
Amendement CNL n°1 visant à supprimer la possibilité pour les communes carencées de prendre en compte la construction de LLI dans le décompte SRU	6
Amendement CNL n°2 visant à renforcer les objectifs SRU.....	8
Amendement CNL n°3 visant à renforcer les objectifs SRU.....	9
Amendement CNL n°4 visant à exclure le BRS du décompte SRU.....	10
Amendement CNL n°5 visant à renforcer les pénalités financières des communes carencées loi SRU	11
Amendement CNL n°6 visant à renforcer les pénalités financières des communes carencées loi SRU	12
Amendement CNL n°7 visant à instaurer un permis à points pour les maires en infraction avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU.....	13
Amendement CNL n°8 visant à réduire la fraction de l'objectif par la réalisation de LLI.....	14
Amendement CNL n°9 visant à réduire la fraction de l'objectif par la réalisation de LLI.....	15
Amendement CNL n°10 visant à augmenter le taux cible.....	16
Amendement CNL n°11 visant à moduler à la baisse la part cumulée des logements PLS et LLI	17
Article 2 - <i>Accorder aux maires les primo-attributions des logements sociaux</i>	18
Amendement CNL n°12 visant à supprimer la présidence de la CALEOL de droit au maire ainsi que ses droits de primo-attribution et de véto	18
CHAPITRE II : Simplifier et accélérer les procédures	19
Article 4 - <i>Réduire les délais de recours</i>	19
Amendement CNL n°13 visant à supprimer la réduction des délais de recours	19
CHAPITRE III : Renforcer les capacités de production des bailleurs	20
Article 7 - <i>Permettre au bailleur de construire davantage de logements locatifs intermédiaires</i>	20
Amendement CNL n°14 visant à supprimer la permission au bailleur de construire davantage de logements locatifs intermédiaires.....	20
Article 8 - <i>Permettre aux bailleurs sociaux de mieux financer leurs investissements grâce à une politique des loyers optimisée</i>	21
Amendement CNL n°15 visant à supprimer la permission aux bailleurs sociaux de mieux financer leurs investissements grâce à une politique des loyers optimisée	21
Amendement CNL n°16 visant à abroger la RLS.....	22
Article 9 - <i>Diversifier les ressources des bailleurs</i>	23
Amendement CNL n°17 visant à supprimer l'augmentation de la part maximale de logements de programme pouvant être vendus à des personnes privées.....	23

Amendement CNL n°18 visant à réduire la part maximale de logements dans un programme pouvant être vendus à des personnes privées.....	24
CHAPITRE IV : Faciliter l'accès au logement	25
Article 10 - <i>Faciliter l'accès au logement</i>	25
Amendement CNL n°19 visant supprimer le nouveau type de délégation de la gestion du contingent préfectoral	25
Article 11 - <i>Rendre plus efficace le réexamen de la situation des locataires dans le parc social</i>	26
Amendement CNL n°20 visant à supprimer l'attaque contre le droit au maintien dans les lieux	26
Amendement CNL n°21 visant à augmenter les plafonds de droit au maintien dans les lieux.....	27
Article 12 - <i>Inciter à la mobilité par les compléments de loyers</i>	28
Amendement CNL n°22 visant à augmenter le seuil de déclenchement du SLS	28
Article 13 – <i>Ouvrir le bail mobilité au logement social</i>	29
Amendement CNL n°23 visant à supprimer l'ouverture du bail mobilité au logement social	29

SENAT

Juin 2024 - Développement de l'Offre de Logements Abordables – (N° 573)

CHAPITRE Ier : De nouveaux outils pour les élus bâtisseurs

Article 1er - Permettre la prise en compte du logement intermédiaire dans la loi SRU pour les communes qui s'engagent dans une trajectoire de rattrapage

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

Amendement CNL n°1 visant à supprimer la possibilité pour les communes carencées de prendre en compte la construction de LLI dans le décompte SRU

ARTICLE 1^{ER}

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article 1er vise à ajouter une nouvelle exemption aux objectifs de la loi SRU. Il crée un III à l'article L 302-8-1 du CCH ainsi rédigé :

« III. – Dans les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale est supérieur à 15 % si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5 ou à 10 % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, le contrat de mixité sociale peut prévoir qu'une fraction de l'objectif mentionné au I de l'article L. 302-8, qui ne peut excéder 25 %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions fixées par l'article 279-0 bis A du code général des impôts. »

Cet article permettrait aux communes carencées d'atteindre en partie leur objectif triennal de rattrapage par la production de logements locatifs intermédiaires. L'étude d'impact fait apparaître que près de la moitié des communes carencées pourraient y avoir recours, malgré les quatre conditions proposées (ouverture aux seules communes dont le taux est à moins de 10 points du taux cible, limite de 25% de l'objectif triennal de la commune, accord dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, somme PLS et LLI ne pourra dépasser 40% de l'objectif). Le Conseil d'Etat recommande de



compléter l'étude d'impact de façon à mettre en évidence que la prise en compte de la construction de LLI dans la trajectoire de rattrapage restera sans incidence sur l'objectif final en pourcentage à atteindre par la commune.

Les dispositions instituées par cet article contreviennent aux dispositions de de l'article 55 de la loi SRU fixant un objectif de construction de logements sociaux de 20 à 25 % dans les communes. Cela revient à autoriser les communes à ne pas participer à la solidarité nationale en s'exemptant encore plus facilement de la règle SRU des 20 à 25% de logements sociaux. C'est pourquoi nous en recommandons la suppression.

AMENDEMENT D'ADDITION

Amendement CNL n°2 visant à renforcer les objectifs SRU

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 1^{ER}

Le Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° à l'article L302-5 -I, II et III, le chiffre de « 25 % » est remplacé par « 30% », le chiffre de « 20% » est remplacé par « 25 % »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'augmentation des seuils de construction de logements sociaux de 25 % et 30 % selon les communes est de nature à mieux répondre à la demande de logement social tout en participant à l'équilibre de la mixité sociale. L'augmentation de ces seuils est une réponse positive au besoin manifeste de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire national et particulièrement en zones tendues.

AMENDEMENTS D'ADDITION EN CASCADE

Amendement CNL n°3 visant à renforcer les objectifs SRU

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 1^{ER}

Le Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° à l'article L302-5 - I, II et III, le chiffre de « 25 % » est remplacé par « **x** % », le chiffre de « 20% » est remplacé par « **x-5** % »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'augmentation des seuils de construction de logements sociaux de **x-5** % et **x** % selon les communes est de nature à mieux répondre à la demande de logement social tout en participant à l'équilibre de la mixité sociale. L'augmentation de ces seuils est une réponse positive au besoin manifeste de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire national et particulièrement en zones tendues.

Notice : *x doit être compris entre 30, ce que préconise la CNL et l'IUT (Union Internationale des Locataires) d'ici à 2030, et 26, soit au-dessus des dispositions actuelles.*

Exemple : *Dans l'amendement additionnel précédent, x=30.*

AMENDEMENT D'ADDITION

Amendement CNL n°4 visant à exclure le BRS du décompte SRU

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 1^{ER}

Le Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° à l'article L302-5 – IV, 6°, dernier alinéa est remplacé par « A compter du 1^{er} janvier 2025, ne sont plus assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les baux réels solidaires (BRS) sont assimilés à des logements sociaux dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU. Pourtant les BRS ne sont pas des logements sociaux au sens du modèle généraliste français et correspondent plutôt à de l'accession à la propriété de seconde ou troisième classe. Les BRS ne constituent pas une réponse efficace à la pénurie de logements. Cet amendement permettrait de ne plus les décompter dans les plafonds SRU afin d'inciter les bailleurs à construire vraiment des logements sociaux pour répondre à la demande des habitant·e·s (plus de 2 millions).

AMENDEMENTS D'ADDITION

Amendement CNL n°5 visant à renforcer les pénalités financières des communes carencées loi SRU

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 1^{ER}

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

Au 2^{ème} alinéa de l'article L 302-9-1 remplacer « ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune » par « ne peut excéder 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune »

De la même façon à la dernière phrase du 2^{ème} alinéa remplacer « ce plafond est porté à 7.5% » par « ce plafond est porté à 15% »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à renforcer les pénalités financières des communes carencées SRU afin de les inciter à tenir les objectifs de construction de logements sociaux fixés par la loi SRU.

AMENDEMENTS D'ADDITION EN CASCADE

Amendement CNL n°6 visant à renforcer les pénalités financières des communes carencées loi SRU

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 1^{ER}

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

Au 2^{ème} alinéa de l'article L 302-9-1 remplacer « ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune » par « ne peut excéder **x** % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune »

De la même façon à la dernière phrase du 2^{ème} alinéa remplacer « ce plafond est porté à 7.5% » par « ce plafond est porté à **1,5 x** % »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à renforcer les pénalités financières des communes carencées SRU afin de les inciter à tenir les objectifs de construction de logements sociaux fixés par la loi SRU

Notice : *x doit être compris entre 10, ce que préconise la CNL, et 6, soit au-dessus des dispositions actuelles.*

Exemple : *Dans l'amendement additionnel précédent, x=10.*

AMENDEMENTS D'ADDITION

Amendement CNL n°7 visant à instaurer un permis à points pour les maires en infraction avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 1^{ER}

Après l'article 1er, insérer l'article suivant :

Il est ajouté un XI à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

« Les maires des communes visées à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation disposent à compter du 1er janvier 2025 d'un permis à points sanctionnant l'application de l'obligation de produire un nombre total de logements locatifs sociaux à hauteur prévue par les dispositions précitées comparativement au nombre de résidences principales.

Le nombre de points affectés à ce permis est réduit de plein droit lorsque la réalité de l'une des infractions suivantes est établie :

- Non-respect manifeste des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux fixés par le bilan triennal. Une pénalité est appliquée envers les maires dont le taux de réalisation apparaît négatif à l'issue de ce bilan,
- Réduction du taux de production de logement locatif social par les communes assujetties à ces obligations,
- Constat de récidive de non-respect des objectifs de production triennaux par les communes déclarées en état de carence par l'autorité de l'Etat dans le département.

Il est effectué chaque année par l'autorité de l'Etat dans le département à partir de l'inventaire par commune fixé à l'article L302-6, un retrait de quatre points sur le total de douze points dont disposent les maires des communes concernées pour chaque infraction constatée. Lorsque le nombre de points devient nul, le permis perd sa validité et le maire devient alors inéligible. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les pénalités financières appliquées sur le budget des communes, se sont avérées inefficaces pour la production contractuelle de logements locatifs sociaux. Pour remédier à ces dérives volontaires de certaines communes contrevenantes, il est urgent d'employer des moyens adaptés et coercitifs à leur rencontre. La solidarité nationale ne doit pas faire l'objet d'une simple amende dont des maires pourraient s'acquitter en les budgétant. De surcroît l'équilibre de mixité sociale ne devrait pas être l'apanage de certaines communes qui cumulent de nombreuses difficultés. Le besoin croissant de logement sociaux doit donc s'accompagner d'une ambition de production qui ne peut se développer que dans un cadre véritablement contraignant. Cet amendement poursuit cette ambition, par la mise en place d'un permis à point pour les maires qui ne respectent pas leurs obligations de constructions de 25 % de logements sociaux à horizon 2028.



Amendement CNL n°8 visant à réduire la fraction de l'objectif par la réalisation de LLI

ARTICLE 1^{ER}

Il est créé un III à l'article L 302-8-1 du CCH ainsi rédigé :

« III. – Dans les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale est supérieur à 15 % si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5 ou à 10 % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, le contrat de mixité sociale peut prévoir qu'une fraction de l'objectif mentionné au I de l'article L. 302-8, qui ne peut excéder 1 %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions fixées par l'article 279-0 bis A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à moduler à la baisse la fraction de l'objectif pouvant être atteint par la réalisation de LLI au regard des dispositions introduites par le projet de loi.

AMENDEMENTS DE REPLI EN CASCADE

Amendement CNL n°9 visant à réduire la fraction de l'objectif par la réalisation de LLI

ARTICLE 1^{ER}

Il est créé un III à l'article L 302-8-1 du CCH ainsi rédigé :

« III. – Dans les communes dont le taux de logement social au 1^{er} janvier de l'année précédant la période triennale est supérieur à 15 % si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5 ou à 10 % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, le contrat de mixité sociale peut prévoir qu'une fraction de l'objectif mentionné au I de l'article L. 302-8, qui ne peut excéder **x** %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions fixées par l'article 279-0 bis A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à moduler à la baisse la fraction de l'objectif pouvant être atteint par la réalisation de LLI au regard des dispositions introduites par le projet de loi.

Notice : x doit être compris entre 1 et 24, soit en dessous des 25% prévues par le projet de loi.

Exemple : Dans l'amendement de repli précédent, **x=1**.

AMENDEMENTS DE REPLI EN CASCADE

Amendement CNL n°10 visant à augmenter le taux cible

ARTICLE 1ER

Il est créé un III à l'article L 302-8-1 du CCH ainsi rédigé :

« III. – Dans les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale est supérieur à **y** % si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5 ou à **y-5** % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, le contrat de mixité sociale peut prévoir qu'une fraction de l'objectif mentionné au I de l'article L. 302-8, qui ne peut excéder **x** %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions fixées par l'article 279-0 bis A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à moduler à la hausse l'écart de point par rapport au taux cible que les communes doivent atteindre. Il vise également à baisser la fraction de l'objectif pouvant être atteint par la réalisation de LLI au regard des dispositions introduites par le projet de loi.

Notice : *y doit être compris entre 24 et 16, au-dessus de ce que prévoit le projet de loi.
x doit être compris entre 1 et 24, soit en dessous des 25% prévues par le projet de loi.*

Exemple (y=20 et x=5) :

ARTICLE 1ER

Il est créé un III à l'article L 302-8-1 du CCH ainsi rédigé :

« III. – Dans les communes dont le taux de logement social au 1er janvier de l'année précédant la période triennale est supérieur à 20 % si le taux applicable est celui mentionné au I ou au deuxième alinéa du II de l'article L. 302-5 ou à 15 % si le taux applicable est celui mentionné au premier ou au troisième alinéa du même II, le contrat de mixité sociale peut prévoir qu'une fraction de l'objectif mentionné au I de l'article L. 302-8, qui ne peut excéder 5 %, peut être atteinte par la réalisation de logements locatifs intermédiaires dont la livraison répond aux conditions fixées par l'article 279-0 bis A du code général des impôts. »

AMENDEMENTS DE REPLI EN CASCADE

Amendement CNL n°11 visant à moduler à la baisse la part cumulée des logements PLS et LLI

ARTICLE 1ER

Remplacer « ne peut être supérieure à 40 % » par « ne peut être supérieur à **x** % ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à moduler à la baisse la part cumulée des logements PLS et LLI.

*Notice : **x** doit être compris entre 1 et 39, soit en dessous des 40% prévues par le projet de loi.*

Exemple (x=5) :

ARTICLE 1ER

Remplacer « ne peut être supérieure à 40 % » par « ne peut être supérieur à **5** % ».

Article 2 - *Accorder aux maires les primo-attributions des logements sociaux*

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

Amendement CNL n°12 visant à supprimer la présidence de la CALEOL de droit au maire ainsi que ses droits de primo-attribution et de véto

ARTICLE 2

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement, les dispositions de l'article L441-2 du CCH prévoit que les 6 membres représentant l'organisme d'Habitations à Loyer Modéré, désignés par le Conseil d'Administration dont 1 représentant des locataires, élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la CALEOL.

L'article 2 I 1° veut supprimer l'élection du pdt au sein des CALEOL et attribuer de droit au maire la présidence des CALEOL. Il veut également lui attribuer les premières attributions de logements, un droit de veto sur l'attribution. Cet article permettrait que l'attribution des HLM soit soumise au bon vouloir des maires. Le classement des candidatures, le droit de véto sur les candidatures et la présidence des commissions d'attribution (CALEOL) : autant de pouvoirs spécifiques aux maires qui pourraient permettre des décisions arbitraires et inégalitaires, porte ouverte au clientélisme

Nous considérons que ces dispositions qui mettent les maires en situation de choisir leurs habitants sont empreintes d'un risque de clientélisme et de dérives, c'est pourquoi nous demandons la suppression de ces dispositions. Elles mettent également à mal les principes électifs et la voix des représentant des locataires. Nous recommandons donc sa suppression.

CHAPITRE II : Simplifier et accélérer les procédures

Article 4 - Réduire les délais de recours

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

Amendement CNL n°13 visant à supprimer la réduction des délais de recours

ARTICLE 4

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Sur la réduction du délai de recours, si le but est de ne pas ralentir les projets de construction par des recours intempestifs, le risque est aussi de priver les habitant·e·s de recours légitimes en réduisant le délai gracieux à un mois. Le temps matériel de réunir des éléments et de se renseigner sur ses droits par rapport à un projet d'urbanisation. Autre motif avancé, cela réduirait les coûts dans les projets de construction. En l'absence de concertation suffisante lors de l'initiation des projets, il apparaît que la réduction des délais de recours peut constituer un recul pour les droits des habitant·e·s. Par ailleurs, dans son avis consultatif, le conseil d'Etat ne retient pas ces dispositions dont il n'apparaît pas qu'elles contribueraient au développement de l'offre de logements à un prix abordable.

Cet article doit donc être supprimé.

CHAPITRE III : Renforcer les capacités de production des bailleurs

Article 7 - *Permettre au bailleur de construire davantage de logements locatifs intermédiaires*

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

Amendement CNL n°14 visant à supprimer la permission au bailleur de construire davantage de logements locatifs intermédiaires

ARTICLE 7

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement, et depuis la loi ALUR, les bailleurs sociaux peuvent posséder dans leur portefeuille 10% de logements locatifs intermédiaires au maximum. Le texte entend modifier les dispositions des articles L421-1, L422-2 et L422-3 en permettant de passer ce taux à 20%. Il entend également autoriser les OPH à faire des avances en compte courant pour leurs filiales de logements intermédiaires.

Les bailleurs sociaux exercent une activité strictement encadrée par le CCH et ne peuvent opérer que dans les domaines autorisés. Le texte entend encore élargir l'objet de leurs activités vers le logement intermédiaire pour construire plus de logements intermédiaires et en dégager des fonds propres. Le chemin de la privatisation du logement social se poursuit. Il ne va pas permettre de renforcer la production de logements sociaux.

Ces dispositions vont capter des fonds à destination du logement intermédiaire. Cela va impacter défavorablement la construction de logements sociaux et en conséquence les objectifs SRU de construction de logements sociaux. En conséquence, nous sollicitons la suppression de cet article.

Article 8 - Permettre aux bailleurs sociaux de mieux financer leurs investissements grâce à une politique des loyers optimisée

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

**Amendement CNL n°15 visant à supprimer la permission
aux bailleurs sociaux de mieux financer leurs investissements
grâce à une politique des loyers optimisée**

ARTICLE 8

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 8 vise à autoriser, lors de la relocation, les bailleurs sociaux à fixer librement le loyer dans la limite des plafonds réglementaires applicable à l'offre nouvelle.

Le Gouvernement veut autoriser les bailleurs sociaux à s'affranchir des conventionnements qui ont pour effet de limiter les augmentations de loyers pour fixer et moduler, lors des relocations, les loyers des logements soumis à des conventions APL anciennes aux fins d'optimiser les revenus tirés de leur parc locatif. Il vise notamment les conventionnements anciens. Cela va mécaniquement renchérir les quittances de loyers des locataires entrants. Il n'est pas acceptable de renchérir encore le logement et de faire les poches des locataires pour le financer.

AMENDEMENTS D'ADDITION

Amendement CNL n°16 visant à abroger la RLS

ARTICLE ADDITIONNEL APRES L'ARTICLE 8

Les articles L. 442-2-1 et L. 832-3 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.
La perte de recettes pour l'Etat est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à supprimer la réduction du loyer de solidarité (RLS), applicable dans le parc social. La RLS impacte considérablement le budget des organismes de logement social (1,3 milliard d'euros) et freine en conséquence les capacités d'investissements et de production de logements des bailleurs sociaux. Sa suppression pure et simple permettra de redonner aux bailleurs sociaux les moyens de construire plus de logements, en lien direct avec le chapitre III de la loi « renforcer les capacités de production des bailleurs ».

Article 9 - Diversifier les ressources des bailleurs

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

Amendement CNL n°17 visant à supprimer l'augmentation de la part maximale de logements de programme pouvant être vendus à des personnes privées

ARTICLE 9

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est prévu de modifier l'article L433-2 du CCH pour élever à 50 % au lieu de 30 % actuellement la part maximale de logements de programme pouvant être vendus à des personnes privées. Cette disposition est présentée comme en cohérence avec le rôle des bailleurs sociaux de produire du logement social. Il n'en est rien, elle signe bien au contraire le désengagement à construire une majorité de logements sociaux. Nous considérons que les programmes doivent garder une très grande majorité au moins de logements sociaux. Accepter de porter les programmes de vente à 50 % des programmes aux bénéfices de personnes privées est tout simplement accepter le démantèlement du logement social. Il ne s'agit en rien d'une stratégie efficace pour développer l'offre de logement. La suppression de ces dispositions sont requises.

AMENDEMENTS D'ADDITION EN CASCADE

Amendement CNL n°18 visant à réduire la part maximale de logements dans un programme pouvant être vendus à des personnes privées.

ARTICLE 9

Au dernier alinéa de l'article L.433-2 du CCH, le taux de « 30% » est remplacé par le taux de « **x** % »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Nous proposons de modifier l'article L433-2 du CCH pour réduire à **x** % au lieu de 30 % actuellement la part maximale de logements dans un programme pouvant être vendus à des personnes privées. Cette disposition est en cohérence avec l'obligation des bailleurs sociaux de produire majoritairement du logement social.

Notice : x doit être compris entre 0 et 29, soit en dessous des dispositions actuelles de 30%.

Exemple (x=5) :

ARTICLE 9

Au dernier alinéa de l'article L.433-2 du CCH, le taux de « 30% » est remplacé par le taux de « **5**% »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Nous proposons de modifier l'article L433-2 du CCH pour réduire à 5 % au lieu de 30 % actuellement la part maximale de logements dans un programme pouvant être vendus à des personnes privées. Cette disposition est en cohérence avec l'obligation des bailleurs sociaux de produire majoritairement du logement social.

CHAPITRE IV : Faciliter l'accès au logement

Article 10 - *Faciliter l'accès au logement*

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

Amendement CNL n°19 visant supprimer le nouveau type de délégation de la gestion du contingent préfectoral

ARTICLE 10

Alinéas 2 à 5

Supprimer ces alinéas.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Nous sommes défavorables à cet assouplissement du cadre des attributions qui rendrait possible un nouveau type de délégation de la gestion du contingent préfectoral à Action logement. Nous considérons que cela risque d'augmenter encore les difficultés pour les bénéficiaires DALO de voir l'obligation de relogement assurée.

Article 11 - *Rendre plus efficace le réexamen de la situation des locataires dans le parc social*

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

**Amendement CNL n°20 visant à supprimer l'attaque
contre le droit au maintien dans les lieux**

ARTICLE 11

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 11 s'attaque au droit au maintien dans les lieux en introduisant un article L 442-3-6 qui prévoit que lorsqu'un locataire est propriétaire d'un logement adapté à ses besoins et capacités ou susceptible de générer des revenus suffisants pour accéder à un logement du parc privé, les organismes de logement social mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent mettre fin au bail après un préavis de six mois. L'objectif poursuivi par ces dispositions n'est autre que d'apporter de nouveaux moyens au service des bailleurs sociaux pour exclure du parc locatif social les locataires considérés comme privilégiés et qui doivent laisser place aux plus démunis. Le critère du logement adapté n'est par ailleurs pas précisé. Pour ces motifs, la suppression de cet article est demandée.

AMENDEMENT D'ADDITION

Amendement CNL n°21 visant à augmenter les plafonds de droit au maintien dans les lieux

ARTICLE 11

Aux articles L.442-3-3 et L.482-3, le taux de « 150% » est remplacé par « 180% ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 11 prévoit de rabaisser le plafond de dépassement des plafonds de ressources de 150% actuellement à 120% pour déchoir un locataire du droit au maintien dans les lieux. Cela va renforcer la ghettoïsation des HLM en poussant vers la sortie les habitant·e·s qui verraient leurs situations économiques s'améliorer et en faisant la chasse aux classes populaires insuffisamment pauvres. Nous proposons de revoir le plafond pour ne pas ghettoïser et stigmatiser ceux dont la situation s'améliore. Nous refusons la chasse aux classes populaires insuffisamment pauvre. Cela va les jeter à la rue alors qu'ils participent au maintien d'une mixité sociale et augmente les revenus des bailleurs.

Article 12 - Inciter à la mobilité par les compléments de loyers

AMENDEMENT D'ADDITION

**Amendement CNL n°22 visant à augmenter le seuil de
déclenchement du SLS**

ARTICLE 12

A l'article L.441-3 du CCH le taux de « 20% » est remplacé par « 30% ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le durcissement du seuil de déclenchement du SLS voulu par l'article 12 du projet de loi va impacter très fortement les ménages et fragiliser la mixité sociale pour un rendement faible et des effets douteux sur la mobilité.

Nous proposons au contraire d'augmenter le taux de déclenchement du SLS.

Article 13 – *Ouvrir le bail mobilité au logement social*

AMENDEMENT DE SUPPRESSION

Amendement CNL n°23 visant à supprimer l'ouverture du bail mobilité au logement social

ARTICLE 13

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article autoriserait la conclusion de bail mobilité (moins de 10 mois), jusqu'ici réservés au secteur privé, au parc social pour les personnes éligibles à un logement social en formation professionnelle, en contrat d'apprentissage ou en stage et qui ont besoin d'une location de courte durée.

Cette disposition va contribuer à instaurer une précarisation du statut du locataire dénué de droit au renouvellement de bail. Elle précarise les habitant·e·s en permettant des baux mobilités jusque-là limités au secteur privé. C'est du logement précaire à durée limitée pour les travailleurs précaires qui les privent d'un droit au maintien dans les lieux et d'un droit au renouvellement. Nous sollicitons la suppression de cet article.