



Analyse de texte législatif

12/
02/
2025

Réf. :

- Proposition de Loi N° 905
- Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le **4 février 2025** par Guillaume Kasbarian

■ Contexte :

Guillaume Kasbarian a beau être l'un des politiques emportés par l'instabilité gouvernementale, il a de la suite dans les idées dans sa volonté de détruire le secteur du logement locatif social. Il est redevenu « simple » député d'En marche élu après la dissolution de l'Assemblée nationale se traduisant par l'interruption de tous les travaux législatifs en cours dont le projet de Loi Kasbarian 2 qu'il portait en tant que ministre du logement sous le gouvernement Attal. Il a changé de ministère pour la fonction publique sous le gouvernement Barnier et il n'a aujourd'hui plus aucun poste ministériel sous le gouvernement Bayrou.

Mais, il vient de commettre une [proposition de loi](#) dite « *portant fin du maintien à vie dans le logement social* », texte qu'il a fait enregistrer à la Présidence de l'Assemblée nationale le 4 février 2025.

Il indique dans l'exposé des motifs reprendre 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 » (à ne pas confondre avec la Loi « anti-squat » qu'il a aussi commise) qui n'a pu être mené au bout du fait de la dissolution et, depuis, la valse des gouvernements.

Le texte ne redépose effectivement pas toutes les dispositions du projet de loi antérieur, ne reprenant pas notamment l'injection d'une part de logements intermédiaires dans le décompte SRU et le pouvoir exorbitant accordé aux maires dans l'organisation des attributions. Mais il tape plus durement dans l'objectif résumé dans le titre constituant un dogme libéral : « *mettre fin au maintien à vie dans le logement social* ».

■ Contenus :

Si le texte est adopté en l'état, il prévoit :

- La **généralisation** à l'ensemble du territoire national de la mission nouvelle d'examen de l'occupation des logements dévolue aux commissions d'attribution de logements sociaux (Caleol) ; mission qui n'est pour l'instant imposée que pour les zones tendues (zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements).
- Le **rajout d'un critère** « d'anomalie » à ceux antérieurement à examiner (dépassement du plafond de ressources, sur ou sous-occupation et non-adéquation entre l'accessibilité du logement et la présence d'une personne à mobilité réduite) : la propriété « *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* », acquis postérieurement à l'attribution d'un logement locatif. Le constat d'une telle situation conduit, dans un délai de six mois, à l'expiration du bail. Ce contrôle ne vaudrait, ni pour les locataires de soixante-cinq ans et plus, ni pour ceux présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée.
- La possibilité pour l'OLS de proposer un **relogement dans un logement intermédiaire** pour donner suite au constat d'une « anomalie » par une Caleol.
- L'établissement, pour tous les OLS, d'un **rapport annuel de l'examen de l'occupation** des logements par sa ou ses Caleol, intégré à celui de l'activité d'attribution de logement et sa **transmission au représentant de l'État** dans le département ainsi qu'au président de l'intercommunalité et qu'au conseil d'administration.

Les évolutions dans le contrôle par la Caleol s'appliqueraient aux contrats en cours à compter du 1^{er} janvier suivant la date de publication de la présente loi.

Toujours s'il est adopté, le texte prévoit :

- La **connexion** par le GIE, regroupant l'Etat, l'USH, la fédération des EPL et les représentants des réservataires de LLS pour gérer le système national d'enregistrement (SNE), **entre la base de donnée que constitue ce SNE à l'administration fiscale** pour contrôler les ressources fiscales des demandeurs.
- La suppression d'une co-présidence de ce GIE par un représentant de l'Etat et un représentant des organismes bailleurs de logements sociaux.
- Une obligation accrue de secret professionnel rendue nécessaire par cette connexion aux services fiscaux.

INDECOSA-CGT

ASSOCIATION POUR L'INFORMATION ET LA DÉFENSE DES CONSOMMATEURS SALARIES

263, rue de Paris Case I-I - 93516 MONTREUIL CEDEX

Tél 01.55.82.84.05 - Site : www.indecosa.cgt.fr - E-mail : indecosa@cgt.fr

Le texte durcit le supplément de loyer de solidarité (SLS) avec une application dès le 1^{er} janvier de l'année suivant la publication de la loi, si le texte est adoptée en l'état :

- Les demandeurs devraient **fournir leur numéro d'identifiant fiscal** en plus de leur avis d'imposition.
- Le SLS s'appliquerait **dès le 1^{er} euro de dépassement des plafonds de ressources** et non à partir de 20 % comme s'est actuellement le cas.
- L'obligation de mettre **fin au bail s'appliquerait dès un dépassement de 120 %** du plafond de ressource quand elle s'enclenche aujourd'hui à 150 % de ce plafond.
- **Il n'y aurait plus de possibilité dérogatoire à l'application du SLS** pour des territoires inscrits dans les PLH et le SLS s'appliquerait de plein droit sur le territoire des zones France ruralités revitalisation (FRR anciennement zones de revitalisation rurale, ZRR) et des quartiers classés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).

Enfin, la cotisation payée par les OLS à la CGLLS au calcul complexe évolue. Le taux de la cotisation, qui est compris entre 2 % et 5 %, sauf en ce qui concerne le supplément de loyer de solidarité dont la totalité pouvait être prélevée. Le texte réduit ce taux maximal à 50 %. Les bailleurs sociaux verraient une partie de la recette du SLS, ce qui n'était plus le cas depuis la Loi de finances pour 2016.

■ Avis

La proposition de loi déposée par Guillaume Kasbarian s'inscrit dans la logique libérale déployée par tous les gouvernements des présidences d'Emmanuel Macron. Elle poursuit les mêmes objectifs que lorsque celui qui était encore ministre développait déjà l'idée de sortir « du maintien à vie dans le logement social ». Mais, rien ne démontre une inflexion des politiques menées sur ce point. Aussi, rien, sauf peut-être le jeu des rapports de force politiques notamment à l'Assemblée nationale, ne garantit que ce texte ne soit pas suivi d'effet.

Plusieurs aspects méritent attention et critique sur les dérives qu'il apporte :

● La spécialisation du logement social au logement des plus pauvres :

Deux phrases de l'exposé des motifs sont claires :

- « *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.* »

Mais il en va du logement social comme de tous les droits : lorsque l'on réduit un droit universel à un droit résiduel, c'est un recul du droit qui se fait et d'abord au détriment des plus fragiles !

● Le durcissement du SLS

Bien que ne changeant pas dans son calcul, le texte vise à élargir fortement l'assiette par un enclenchement dès le premier euro de dépassement et une application là où le SLS n'est pas aujourd'hui opérant (certains territoires de certaines intercommunalités, les QPV et les FRR). Le texte recherche le soutien des OLS qui récupéreraient une part de la recette générée.

Le SLS serait encore plus un facteur d'exclusion allant à l'encontre des objectifs de mixité sociale qui sont prônés dans une injonction contradictoire !

● La banalisation du logement intermédiaire au sein du patrimoine des OLS

Si n'est pas reprise la disposition qui aurait permis aux OLS d'aller jusqu'à 20 % de leur parc locatif constitué de logements intermédiaires, contre 10 % aujourd'hui, la possibilité qu'ouvrirait le texte de proposer de tels logements à des locataires dont l'examen par la Caleol relève une nécessité de relogement va les faire sortir de la convention APL et procède donc d'une banalisation.

Si ces locataires sont susceptibles d'accéder à de l'allocation logement aux mêmes modalités de calcul, ils risquent de se retrouver dans des logements aux loyers jusqu'à 2,75 fois ceux d'un logement en PLUS !

C'est continuer à mener une politique de logement cher, y compris dans le logement social !

● L'accès aux données fiscales des demandeurs puis des locataires

L'accès aux données fiscales des demandeurs puis des locataires procède d'un flicage sur les ressources de ces ayant droit. L'on peut espérer que la Cnil pose son veto à cette connexion entre les bases de données fiscales et le SNE, ce qu'il n'apprécie pas en garant du RGPD (règlement général sur la protection des données).

Mais, avec ce texte, nous sommes clairement dans la pente droitère de suspicion vis-à-vis de demandeurs et locataires « par nature » fauteurs de fraudes et de criminalisation de la pauvreté !