

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 605

présenté par
M. Pinte-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 27, insérer l'article suivant :**

L'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complétée par un alinéa ainsi rédigé :

« À titre dérogatoire, après l'accord exprès des parties, le contrat de location peut être renouvelé avant l'expiration du bail en cours, quand le propriétaire a signé avec l'Agence nationale de l'habitat une convention avec travaux mentionnée aux articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, et sous réserve que les ressources du locataire en place lui permettent de bénéficier de l'aide personnalisée au logement. L'offre de renouvellement est présentée dans le délai de trois mois après l'accord des parties et dans les formes prévues à l'article 15 de la présente loi pour le congé. Le montant du loyer fixé par le contrat de location renouvelé doit être alors fixé selon les règles applicables au conventionnement des logements avec l'Agence nationale de l'habitat ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le conventionnement des logements du parc privé est un vecteur important d'amélioration des conditions de logement des locataires du parc social de fait. En effet, faute de logements accessibles et disponibles dans le parc public, de nombreux ménages bénéficiant ou susceptibles de bénéficier de l'aide personnalisée au logement se trouvent logés dans des conditions peu dignes au sein de logements défectueux du parc privé. Le conventionnement de ces logements mis aux normes les fait entrer dans le parc social de droit. Il donne aux locataires une sécurité accrue, assure au propriétaire, qui peut en outre souscrire un contrat de garantie du risque locatif, la stabilité de ses revenus et permet à la collectivité locale d'élargir l'éventail de son offre sociale.

Après avoir réformé le contenu du conventionnement du parc privé et l'avoir adapté pour favoriser le développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés (loi engagement national pour le logement), le législateur a amélioré la fiscalité du propriétaire bailleur pour compenser l'effort de modération de loyer qu'il consent en conventionnant son logement (loi DALO). Mais le dispositif reste perfectible.

C'est à ce titre que le présent amendement vise à faciliter l'amélioration du parc locatif privé non décent occupé par des locataires défavorisés, en adaptant les règles applicables au renouvellement du bail, si, après accord exprès entre les parties, le propriétaire réalise des travaux de mise aux normes en vue de conventionner le logement, s'engage à maintenir dans les lieux le locataire en place et si les ressources de ce locataire lui permettent de bénéficier de l'APL.

Cette disposition vise à traduire dans le droit les pratiques de nombre de bailleurs et à encadrer les modalités de réalisation de travaux en logement occupé, en sécurisant le locataire et le bailleur en regard des droits dont chacun peut bénéficier dans le cadre de la convention signée avec l'Anah (aides à la personne pour le locataire, qualité du logement et aides fiscales au propriétaire). La mesure concerne 30% du flux de logements conventionnés chaque année, soit près de 5000 logements par an.