

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2011

**SIMPLIFICATION DU DROIT
ET ALLÈGEMENT DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES - (n° 3787)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 192

présenté par
M. Piron-----
ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 84 TER, insérer l'article suivant :**

Le chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 3 ainsi rédigée :

« Section 3

« Dispositions alternatives au régime prévu à la Section 1

« *Art. L. 441-16.* – 1° Les organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 peuvent être autorisés, par convention avec l'État, à moduler les loyers en fonction des ressources des personnes vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12 et de la composition des ménages, nonobstant les plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur. Les opérations éligibles sont celles ayant bénéficié des prêts et subventions prévus à la section 1 du titre III du livre III pour des logements acquis ou achevés depuis moins d'un an à la date de signature de la convention prévue au 3° du présent article. Ce dispositif ne s'applique pas aux logements foyers mentionnés à l'article L. 633-1.

« 2° Les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte autorisés peuvent déroger aux loyers maximum fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ainsi qu'aux plafonds de ressources fixés en application du premier alinéa de l'article L. 441-1.

« Le loyer et les ressources des personnes, à l'entrée dans les lieux ou à défaut à la date de signature de la convention prévue au 1° du présent article, ne peuvent dépasser les plafonds fixés au titre IX du livre III.

« En cas de dépassement des plafonds de ressources fixés au titre IX du livre III, le loyer pratiqué se verra appliquer de plein droit une augmentation semestrielle de loyer, qui ne pourra être supérieure à 10 % d'un semestre à l'autre, dans la limite du plafond mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 441-4.

« Les logements acquis en milieu occupé restent soumis aux dispositions antérieures à titre transitoire jusqu'au départ du locataire en place. Toutefois, la modulation prévue au 1° s'applique lorsque les conditions sont favorables au locataire en place.

« Dans le cadre de cette modulation, les loyers et plafonds de ressources indiqués dans le cahier des charges de gestion sociale de la convention d'utilité sociale mentionné à l'article L. 445-1 et les dispositions prévues à la section 2 du titre IV du livre IV, relatives au supplément de loyer de solidarité ne s'appliquent pas.

« 3° La convention prévue au 1° du présent article est signée entre le ministre en charge du logement et le bailleur pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction dans les conditions fixées au 4°. Cette convention se substitue pendant sa durée à la convention préalablement signée prise en application du 3° de l'article L. 351-2 et ouvre de plein droit le versement de l'aide personnalisée au logement en tiers payant. Cette convention est publiée conformément aux dispositions de l'article L. 353-3.

« À chaque échéance triennale, les organismes mentionnés au 1° peuvent de plein droit mettre fin à la convention prévue au 1° du présent article. Dans ce cas, ils informent, au plus tard un an avant son expiration triennale, l'ensemble des locataires et le représentant de l'État dans le département de leur intention. L'État peut dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 résilier unilatéralement cette convention.

« 4° Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application de cet article et notamment les modalités de fixation et de plafonnement des loyers, les règles d'occupation des logements garantissant une diversité minimale des revenus des occupants, les clauses spécifiques du contrat de location ainsi que les modalités d'utilisation des recettes éventuelles excédant la masse des loyers telle que définie pour l'équilibre de l'opération.

« 5° Les dispositions relatives aux loyers et plafonds de ressources indiqués dans le cahier des charges de gestion sociale de la convention d'utilité sociale mentionné à l'article L. 445-1, les dispositions prévues à la section 2 du titre IV du Livre IV, relatives au supplément de loyer de solidarité et celles prévues au titre des articles L. 353-19-2, L. 442-8-1 à L. 442-8-4, et L. 443-7 ne sont pas applicables pendant la durée de la convention prévue au 1° du présent article.

« 6° Les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte mentionnés au 1° communiquent annuellement au ministre en charge du logement les renseignements statistiques et financiers, dont un bilan annuel sur les loyers pratiqués, permettant de rendre compte de la mise en oeuvre de l'ensemble des mesures prévues en application du présent article.

« 7° Le présent article entre en vigueur au 1^{er} janvier 2012. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif de cet amendement est de faciliter pour le bailleur, dans le cadre d'opérations récentes, l'attribution des logements à l'ensemble des ménages, depuis ceux qui malgré l'APL ont des taux d'effort encore très important jusqu'à ceux dont les revenus ne permettent pas encore d'accéder aux logements du parc privé.

En effet, dans le parc locatif social conventionné à l'APL, les logements sont attribués à des ménages dans le respect des plafonds de ressources en vigueur. Les conventions APL signées entre l'Etat et les bailleurs sociaux prévoient notamment les loyers plafonds qui encadrent les loyers dont sont redevables les locataires. Ces loyers plafonds sont fixés par mètre carré de surface compte tenu notamment des financements mis en place et de la zone où se situe l'immeuble.

Dans certains secteurs géographiques, les ménages les plus démunis accèdent encore difficilement au logement social tandis que des foyers dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus dans les conventions APL ne sont pas suffisamment solvables au regard des exigences du marché libre.

Il est donc proposé de mettre en place un dispositif permettant aux ménages les plus démunis, comme aux classes moyennes fragilisées par l'évolution du marché immobilier, d'accéder au parc locatif social.

Les organismes HLM et les SEM pourront, déroger aux plafonds de ressources et aux loyers plafonds prévus dans les conventions APL et moduler les loyers en fonction des revenus et de la catégorie de ménages.

Une convention dérogatoire au droit commun sera signée entre l'Etat et les bailleurs concernés pour une durée de trois ans renouvelable. Cette convention garantira une diversité minimale des revenus des occupants.

Les immeubles concernés devront avoir bénéficiés de prêts ou subventions et avoir été achevés depuis moins d'un an.

Cette convention ouvrant des droits à l'APL se substituera à la convention APL signée en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Un an avant l'échéance triennale, le bailleur pourra y mettre un terme et revenir au régime « classique » du conventionnement APL. Ce dispositif prévoit par ailleurs, comme cela existe déjà à l'article L. 353-12 pour les conventions APL « classique », que l'Etat pourra résilier unilatéralement la convention dérogatoire.

Les modalités de mise en œuvre de ce dispositif sont renvoyées à un décret en Conseil d'Etat. Elles concernent notamment les modalités de fixation et de plafonnement des loyers, et, les clauses spécifiques à prévoir dans le contrat de bail lié à la convention dérogatoire.