

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

3 novembre 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 4141)

Retiré

**AMENDEMENT**

N° 124

présenté par

M. Rogemont, Mme Appéré, Mme Linkenheld, Mme Lepetit, M. Aboubacar, Mme Bourguignon, Mme Capdevielle, Mme Carrillon-Couvreur, Mme Chapdelaine, rapporteure thématique M. Cordery, Mme Corre, rapporteure thématique M. Demarthe, M. Philippe Doucet, Mme Françoise Dumas, M. Gille, Mme Got, M. Juanico, M. Kalinowski, Mme Lang, M. Lesterlin, M. Letchimy, Mme Lousteau, M. Lurel, Mme Maquet, M. Naillet, Mme Olivier, M. Pauvros, Mme Pochon, M. Pupponi, M. de Rugy, Mme Tolmont et les membres du groupe Socialiste, écologiste et républicain

-----

**ARTICLE 26**

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

« 1° L’article L. 353-9-3 est ainsi modifié :

« a) À la première phrase du premier alinéa, les références : « aux articles L. 321-8 et L. 411-2 » sont remplacées par la référence : « à l’article L. 321-8 » ;

« b) Les deux derniers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« L’autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu’elle détermine, un organisme à déroger aux dispositions du premier alinéa du présent article soit dans le cadre d’un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l’organisme ayant fait l’objet d’une réhabilitation. Toutefois, d’une année par rapport à l’année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l’indice de référence des loyers mentionné au même premier alinéa. Sous réserve de l’accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l’article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. » ;

« 2° Le dernier alinéa de l’article L. 442-1 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d’habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l’indice de référence des loyers prévu au I de

l'article 17-1 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. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

« L'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger à l'avant-dernier alinéa du présent article soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même avant-dernier alinéa. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. » ;

« 2° *bis (nouveau)* Après le mot : « familles », la fin du troisième alinéa du I de l'article L. 442-8-1 est ainsi rédigée : « , à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs en mobilité géographique liée à l'emploi ; »

« 3° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

« a) Le deuxième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les établissements publics de coopération intercommunale, les établissements publics territoriaux et les territoires mentionnés au dix-huitième alinéa de l'article L. 441-1, la métropole de Lyon et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés. Ils peuvent être signataires, à leur demande, des conventions d'utilité sociale des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier cas, l'absence de signature de la convention d'utilité sociale par l'établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public territorial, le territoire, la métropole de Lyon ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion.

« Chaque groupe de plus de 100 000 logements définit, avant la conclusion des conventions d'utilité sociale, un cadre stratégique commun aux sociétés qui le constituent. » ;

« b) Le quatrième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« – l'état de l'occupation sociale de leurs immeubles ou ensembles immobiliers établi d'après les renseignements statistiques mentionnés à l'article L. 442-5 et décliné selon que ces immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

« – l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative

---

prévu à l'article 44 *bis* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière ; »

« c) Le sixième alinéa est supprimé ;

« d) Le huitième alinéa est complété par les mots : « , établi après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée » ;

« e) Après le huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« – les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 *bis* ;

« – les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale. » ;

« e bis) (*nouveau*) À la première phrase du neuvième alinéa, les mots : « si les » sont remplacés par les mots : « le niveau de réalisation des » et, à la fin, les mots : « ont été atteints » sont supprimés ;

« e ter) (*nouveau*) Au dixième alinéa, après l'année : « 2010, », sont insérés les mots : « ou n'a pas signé cette convention dans les six mois suivant son dépôt, il ne peut pas bénéficier des dérogations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1 et » ;

« f) Au treizième alinéa, le montant : « 100 € » est remplacé par le montant : « 200 € » ;

« g) À la fin du quatorzième alinéa, les mots : « au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5 » sont remplacés par les mots : « au profit du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 431-5 » ;

« h) (*nouveau*) À la dernière phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « dixième » est remplacé par le mot : « treizième » ;

« 4° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :

« a) À la fin de la première phrase du premier alinéa, les mots : « ainsi que celles relatives à la détermination des loyers » sont remplacés par les mots : « ainsi que des objectifs de mixité sociale définis au dix-huitième alinéa de l'article L. 441-1 » ;

« b) Les troisième et quatrième alinéas sont supprimés ;

« c) Le sixième alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :

« Il peut fixer la nouvelle politique des loyers de l'organisme. Cette politique des loyers, qui tient compte de l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers mentionné à l'article L. 445-1 ainsi que des objectifs de mixité sociale mentionnés au premier alinéa du présent

---

article, s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur. Dans ce cas, le cahier des charges détermine également :

« 1° Les plafonds de ressources applicables, dans les conditions prévues au I de l'article L. 445-3 ;

« 2° Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 445-3 ;

« 3° Les montants maximaux de loyers applicables aux ensembles immobiliers, dans les conditions prévues au III de l'article L. 445-3 ;

« 4° Les montants maximaux moyens de loyers applicables aux logements de l'ensemble immobilier, dans les conditions prévues au IV de l'article L. 445-3.

« Cette politique des loyers peut être introduite par avenant à la convention d'utilité sociale, pendant toute la durée de celle-ci. Elle s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année civile qui suit la signature de la convention ou de l'avenant. » ;

« d) Les deux derniers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les engagements relatifs à cette nouvelle politique des loyers se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur ainsi qu'aux engagements de même nature figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 depuis plus de six ans à la date d'effet de cette nouvelle politique des loyers ou de son renouvellement. » ;

« 5° L'article L. 445-3 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 445-3. – I. –* Les plafonds de ressources prévus par la nouvelle politique des loyers mentionnée à l'article L. 445-2, répartis dans chaque ensemble immobilier, sont ceux prévus pour l'attribution des logements locatifs sociaux et mentionnés à l'article L. 441-1 ou résultant de la réglementation en vigueur.

« *II. –* Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant de la nouvelle politique des loyers mentionnée à l'article L. 445-2, rapporté à la surface corrigée ou à la surface utile, ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle politique des loyers, des conventions mentionnées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur ni, le cas échéant, les montants fixés dans le cahier des charges pour les immeubles ou ensembles immobiliers mentionnés à l'article L. 445-3-1. Lors du renouvellement de la nouvelle politique des loyers, ce montant ne peut être supérieur au montant maximal résultant des montants fixés dans le cahier des charges en application du III du présent article, révisés et éventuellement augmentés et, le cas échéant, dans les conventions mentionnées à l'article L. 351-2. Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié, si nécessaire, afin de prévoir un montant maximal plus élevé que celui résultant des dispositions précédentes, à la demande d'un organisme signataire d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social et en vue de résoudre des difficultés dues à un déséquilibre financier grave et durable, après avis du conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social ou pour prendre en compte les augmentations mentionnées au deuxième alinéa du III du présent article.

---

« III. – Le montant maximal des loyers d'un ensemble immobilier fixé dans la nouvelle politique des loyers est exprimé en euros par mètre carré et par mois. Lorsqu'il est exprimé en euros par mètre carré de surface utile, il peut être modulé en fonction de la taille moyenne des logements de l'ensemble immobilier.

« Il peut être augmenté, après accord de l'autorité administrative, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration.

« IV. – L'organisme fixe, dans la nouvelle politique des loyers, les montants maximaux moyens de loyers, exprimés en euros par mètre carré et par mois, applicables aux logements de l'ensemble immobilier et correspondant à un ou plusieurs plafonds de ressources déterminés pour l'attribution de ces logements. À l'exception des logements financés en prêts locatifs intermédiaires ou à un niveau équivalent, le montant du loyer maximal de chaque logement est inférieur ou égal au montant du loyer maximal des logements financés en prêts locatifs sociaux.

« V. – Les montants prévus aux II, III et IV du présent article sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 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. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

« VI. – Les loyers applicables sont fixés librement dans la limite des loyers maximaux. Les modalités de révision et de hausse des loyers pratiqués sont fixées conformément à l'article L. 353-9-3 et aux deux derniers alinéas de l'article L. 442-1. » ;

« 5° *bis (nouveau)* Après l'article L. 445-3, il est inséré un article L. 445-3-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 445-3-1.* – Par dérogation aux articles L. 445-2 et L. 445-3, les engagements relatifs aux immeubles ou ensembles immobiliers dont le montant maximal de loyer a été fixé dans la convention d'utilité sociale en application de l'article L. 445-2, dans sa rédaction antérieure à la loi n° du relative à l'égalité et à la citoyenneté, sont prorogés à chaque renouvellement du cahier des charges de gestion sociale, en substitution des engagements de même nature des conventions conclues au titre de l'article L. 351-2.

« Les loyers maximaux de ces immeubles ou ensembles immobiliers sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 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. L'indice de référence des loyers pris en compte pour cette révision est celui du deuxième trimestre de l'année précédente. Les modalités de révision et de hausse des loyers pratiqués sont fixées conformément à l'article L. 353-9-3 et aux deux derniers alinéas de l'article L. 442-1.

« La dérogation prévue au présent article cesse de s'appliquer aux immeubles ou ensembles immobiliers qui sont intégrés dans le champ de la nouvelle politique des loyers mentionnée à l'article L. 445-2. » ;

« 6° L'article L. 445-4 est abrogé.

« II. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

« 1° Le 3° du II de l'article L. 3641-5 est abrogé ;

« 2° Le 3° du III de l'article L. 5217-2 est abrogé ;

« 3° Le 3° du III de l'article L. 5218-2 est abrogé ;

« 4° Le 2° du VII de l'article L. 5219-1 est abrogé.

« III. – Les 1° et 2° du I s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, y compris aux contrats en cours.

« Les engagements des conventions d'utilité sociale en vigueur à la date de publication de la présente loi sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2017. Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2018, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

« Les dérogations aux plafonds de ressources prévues à l'article L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeurent applicables aux baux en cours à la date de publication de la présente loi.

---

« IV (*nouveau*). – A. – À titre expérimental, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent mettre en place une politique de loyers qui nécessite que les organismes Hlm intervenant sur leur territoire puissent déroger aux I, II et III du présent article sous les réserves suivantes :

« 1° Cette dérogation est ouverte aux organismes Hlm dont les patrimoines se situent, et uniquement pour leur patrimoine situé sur le territoire d'établissements publics de coopération intercommunale d'ores et déjà engagés dans une politique volontariste en matière d'habitat, au sein desquels le droit au logement y est garanti grâce à :

« a) L'existence d'un Programme Local de l'Habitat fixant des objectifs de développement de l'offre locative sociale et de maîtrise des loyers de sortie des opérations neuves ;

« b) L'existence d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande, d'un Accord Collectif Intercommunal d'Attributions et d'une Convention d'Equilibre Territorial fixant des objectifs d'accueil et de mixité aux organismes de logement social intervenant sur le territoire, et organisant le système d'attributions via un dispositif de hiérarchisation des priorités d'accueil, voire de cotation de la demande ;

« c) Une gestion des aides à la pierre de l'État assurée par l'établissement public de coopération intercommunale dans le cadre d'une convention de délégation et un abondement desdites aides par des financements complémentaires de l'établissement public de coopération intercommunale, ceci au minimum à due concurrence des aides à la pierre de l'État ;

« d) Une contractualisation des objectifs de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et de tout autre accord en vigueur ainsi que des moyens d'accompagnement, notamment financiers, associés, avec les communes et les opérateurs du logement social intervenant sur le territoire.

« 2° Cette dérogation est permise dans l'objectif d'une convergence de l'ensemble des loyers pratiqués au sein du parc locatif social vers un niveau de loyer maîtrisé, identique à tous les logements d'une typologie donnée, et prenant en compte l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers ainsi que les objectifs de mixité sociale définis sur le territoire.

« B. – La mise en œuvre de l'expérimentation prévue au 1° suppose trois conditions :

« 1° Une redistribution des loyers dans le cadre des conventions d'utilité sociale, respectant les principes suivants :

« a) La masse totale des loyers maximaux résultant de la redistribution des loyers plafonds doit être égale à la masse totale des loyers maximaux des conventions antérieures à la redistribution ;

« b) Le cahier des charges de gestion sociale détermine les plafonds de ressources applicables ainsi que les montants maximaux de loyers applicables aux ensembles immobiliers. Il s'applique à tous les logements existants, quelle que soit leur date de construction, ainsi qu'à tous les nouveaux logements livrés sur la durée de la convention ;

---

« c) Le montant maximal de loyer de chaque logement est inférieur ou égal au montant du loyer maximal des logements financés en PLUS, à l'exception des logements financés en PLS (plafond des logements financés en PLS) et des PLI ou logements non conventionnés (plafonds des logements financés en PLI) ;

« d) Le montant maximal de loyer de chaque logement est exprimé en montant par mètre carré et par mois ou en montant par typologie et par mois.

« 2° La pérennisation du plafonnement en masse de la révision annuelle des loyers pratiqués au 1<sup>er</sup> janvier selon l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente ;

« 3° Une révision des loyers lors de la relocation ou suite à réhabilitation des logements, sous les réserves suivantes :

« - l'augmentation de loyer consécutive à un programme de réhabilitation est strictement limitée à ce programme et à l'application du loyer cible pratiqué défini par la nouvelle politique de loyers, dans la limite du loyer plafond fixé par le cahier des charges de gestion sociale ;

« - la hausse des loyers consécutive à un programme de réhabilitation est en outre plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de révision des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente, sauf accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

« C. – Les établissements publics de coopération intercommunale remplissant les conditions cumulatives prévues au 1° du A disposent d'un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi pour faire part de leur volonté de participer à l'expérimentation.

« D. – Un décret du ministre en charge du logement établit la liste des établissements publics de coopération intercommunale admis à participer à l'expérimentation.

« E. – La durée de l'expérimentation prévue au 1° est de cinq ans à compter de la publication du décret pris en application du D. »

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

il s'agit dans cet amendement de rétablir l'article 26 supprimé par le Sénat, en y intégrant des modifications sur les loyers plafonds ainsi que sur l'expérimentation du loyer unique.