

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 juin 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION

AMENDEMENT

N ° 3233

présenté par

Mme Dubos, rapporteure au nom de la commission des affaires économiques (Titres II et III)

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 35, insérer l'article suivant:

I. – Au dernier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six ».

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux conventions signées à compter de la promulgation de la présente loi ainsi qu'aux conventions en cours au moment de la promulgation de la présente loi.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objet d'accompagner les opérations de production de logement social réalisées par conventionnement d'immeubles existants occupés. Les logements ainsi conventionnés, précédemment propriété du bailleur social mais gérés librement ou spécifiquement acquis à cette occasion, sont occupés par des locataires pour lesquels les conditions locatives n'étaient pas celles du logement social : leurs ressources n'étaient pas contrôlées au moment de la signature du bail et le niveau de leur loyer, fixé en référence au marché privé, excède le plus souvent les plafonds de loyer du parc social.

Or à l'occasion du conventionnement APL de l'immeuble, les locataires déjà en place dont les ressources excèdent les plafonds de ressources voient leur loyer antérieur maintenu (on parle de loyer dérogatoire), auquel vient alors s'ajouter un supplément de loyer de solidarité au bout de 3 ans, quand ils remplissent les conditions prévues par la loi. Leur quittance nette peut donc ainsi augmenter très significativement.

L'anticipation de ces situations, imposées aux locataires en place pour des décisions qui leur sont extérieures et alors que leur situation financière n'évolue pas, constitue un frein réel à la décision de réalisation d'opérations de conventionnement d'immeubles existants en logement social. Or cette filière de production présente un intérêt réel pour réaliser des logements sociaux dans des tissus urbains constitués et contribuer ainsi au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale. Les logements ainsi conventionnés permettent d'accueillir des ménages modestes à l'occasion du départ du locataire initial, qui intervient usuellement au bout de quelques années.

Cet amendement propose donc d'aménager la disposition issue de la loi Égalité et Citoyenneté prévue pour traiter ces situations, dont la durée s'avère insuffisante. La durée proposée de 6 ans correspond à celle de la durée d'un bail proposé par une personne morale, comme le sont les bailleurs sociaux. C'est également la fréquence du réexamen des situations par la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements, proposé à l'article 35 du présent projet de loi.