

ASSEMBLEE NATIONALE

13 janvier 2006

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT - (n° 2709 rectifié)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 408 Rect.

présenté par
MM. Abelin et Rodolphe Thomas

ARTICLE 13

Rédiger ainsi l'alinéa 17 de cet article :

« 1° Les articles L. 321-10 et L. 321-11 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

En 2004, plus de 25000 logements, appartenant à des propriétaires bailleurs privés et réhabilités avec une aide de l'ANAH, ont fait l'objet d'un conventionnement social ou d'un engagement de loyer intermédiaire.

Afin de développer l'attractivité de ce secteur, l'article 14 de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction vise à rendre le dispositif conventionnel plus lisible, en simplifiant les démarches du bailleur.

Elle prévoit qu le bailleur signe une seule convention avec l'ANAH qui devient ainsi son unique interlocuteur. Le contrôle des conventions sera assuré par l'Agence avec un dispositif de sanction adapté en cas de non-respect.

L'ensemble du dispositif opérationnel est en cours d'élaboration et pourrait être mis en œuvre rapidement mais une difficulté majeure, apparue lors de la mise en œuvre opérationnelle du dispositif subsiste.

L'ordonnance prévoit en effet que, lorsqu'il s'agit d'un conventionnement social, la convention est publiée au fichier immobilier (Conservatoire des hypothèques ou livre foncier). Cette obligation destinée à s'assurer du respect des engagements de location en cas de mutation est lourde et onéreuse alors que son intérêt est très limité dans la mesure où l'ANAH, par l'intermédiaire de ses délégations locales, a mis en place et renforcera, s'il le faut une politique de contrôle...

Cette politique de contrôle fonctionne d'ores et déjà pour les conventions relatives au loyer intermédiaire qui ne sont pas publiées au fichier immobilier. Lorsque les engagements ne sont pas respectés ou que le bien a été vendu sans poursuite des engagements par l'acquéreur, la commission d'amélioration de l'habitat prononce le reversement, majoré de pénalités le cas échéant, de tout ou partie de la subvention.

Enfin, la publication ne permet qu'un contrôle très partiel du respect des engagements du bailleur au moment des mutations et ne garantit pas ce respect en dehors de ce cadre. Au demeurant, la pratique a montré que la publication n'était pas une garantie suffisante puisque certains actes de vente ne font pas été de conventionnement en cours malgré les mentions portées à la conservation des hypothèques. Par ailleurs, il est prévu dans les conventions types qu'en cas de mutation du bien le vendeur fasse reprendre expressément ses engagements par le nouvel acquéreur. A défaut de respecter cette obligation l'acquéreur s'exposerait à des sanctions pécuniaires importantes.

Compte tenu des difficultés de gestion qu'elle engendre et de la politique active de contrôle des engagements mis en place par l'ANAH depuis trois ans, il est proposé de supprimer l'obligation de publication au fichier immobilier figurant dans l'ordonnance n°2005-655 et d'abroger l'article L.321-10 du Code de la construction qui impose cette publication et l'article L.321-11 qui en est la conséquence.