

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 octobre 2011

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 123

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

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

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-2, les mots : « et redevances » sont supprimés et après la référence : « L. 351-2 » sont insérés les mots : « à l'exception de ceux des logements mentionnés au 5° de cet article » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 353-9-3 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « et redevances » sont supprimés et après la référence : « L. 411-2 », sont insérés les mots : « et au 5° de l'article L. 351-2 » ;

b) À la dernière phrase, le mot : «troisième » est remplacé par le mot : «deuxième » ;

3° Après l'article L. 353-9-3, il est inséré un article L. 353-9-4 ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-9-4.* – Dans les logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2, la part de la redevance maximale assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables des conventions conclues en application de l'article L. 351-2 est révisée chaque année au 1^{er} janvier selon les règles suivantes :

« a) À concurrence de 50 % de son montant, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au d) de l'article 17 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 référence de l'indice prise en compte est celle du deuxième trimestre de l'année précédente ;

« b) À concurrence de 12 % de son montant, en fonction de l'indice « Électricité, gaz et autres combustibles » ;

« c) À concurrence de 30 % de son montant, en fonction de l'indice « Entretien et réparation courante du logement-ensemble » ;

« d) À concurrence de 8 % de son montant, en fonction de l'indice « Fourniture d'eau et autres services liés au logement-ensemble ».

« Les valeurs prises en compte en compte aux b), c) et d) sont constituées des moyennes arithmétiques des indices publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques sur 12 mois du mois d'octobre de la pénultième année de la révision à septembre inclus de l'année précédant la date de révision.

« La part de la redevance pratiquée assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables des conventions conclues en application du 5° de l'article L. 351-2 peut être révisée chaque année au 1er janvier dans la limite du montant résultant de l'application des règles susmentionnées. »

4° L'article L. 353-13 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les modifications prévues par décret en Conseil d'État relatives aux conventions types conclues en application du 5° de l'article L. 351-2 peuvent être appliquées aux conventions en cours. ».

II. – Les dispositions prévues au présent I sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2013 à toutes les conventions y compris aux conventions en cours.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les modalités de révision des loyers et des redevances des logements et logements foyers relèvent actuellement de différents régimes dont certains ont été modifiés récemment. La loi du 25 mars 2009 a changé la date de révision des loyers maximaux inscrits dans les convention APL en la fixant dorénavant au 1er janvier et a prévu que l'indice de révision des loyers (IRL) serait celui du deuxième trimestre de l'année précédente. La loi du 29 décembre 2010, à son article 210, a fixé la révision annuelle des loyers et redevances pratiqués au 1er janvier, les indexant sur les variations de l'IRL au troisième trimestre.

Aussi, pour rendre plus cohérentes entre elles ces modalités de révision et prendre en compte la spécificité du secteur logement-foyer, ce projet d'amendement prévoit les mesures suivantes :

- Au I, il modifie l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatif aux loyers maximaux des logements conventionnés à l'APL afin de retirer les redevances du champ d'application de cet article, celles-ci étant spécifiques aux logements-foyers et faisant l'objet d'un nouvel article.

- Au II, il modifie l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatif aux loyers pratiqués des logements conventionnés à l'APL afin de retirer les redevances du

champ d'application de cet article, celles-ci étant spécifiques aux logements-foyers et faisant l'objet d'un nouvel article.(CL194)

- Au III, il ajoute au CCH un nouvel article L. 353-9-4 qui définit les modalités de révision de la part de la redevance maximale et pratiquée des logements-foyers relevant de l'article L. 351-2 5°, part équivalente au loyer et aux charges locatives, prise en compte pour le calcul de l'APL.

Cet article permet de tenir compte, pour la révision annuelle des redevances, de l'évolution des coûts de l'énergie, de l'eau et de l'entretien des logements (éléments de charges locatives intégrés forfaitairement à cette redevance). En effet, la révision de la redevance actuellement indexée sur l'IRL ne tient compte que très partiellement de l'évolution du coût de ces charges. Le trimestre de référence de l'IRL est celui du 2ème trimestre comme pour les logements « ordinaires » mentionnés aux articles L. 353-9-2 et 9-3.

Le IV prévoit que les modifications des conventions types relatives aux logements foyers, prévues par décret en Conseil d'Etat, peuvent être appliquées aux conventions en cours et ce, à l'initiative des gestionnaires de ces foyers. Ainsi les dispositions prévues par le décret n° 2011-356 du 30 mars 2011 concernant notamment la facturation des consommations d'eau pourront être appliquées aux conventions en cours.

Enfin, le V précise que les dispositions des I, II et III entrent en vigueur le 1er janvier 2013.