

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 246

présenté par

M. Apparou, M. Abad, M. Martin, M. Tetart, M. Philippe, Mme Grosskost, Mme Fort, M. Jacquat, M. Berrios, M. Delatte, M. Mathis, M. Solère, M. Hetzel, M. Salen, M. Francina, M. Gérard, Mme Genevard, Mme Dalloz, M. Chevrollier, Mme Péresse et M. Daubresse

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 51, insérer l'article suivant:**

L'article L. 445-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« La convention d'utilité sociale peut prévoir, à titre expérimental, pour sa durée, un dispositif permettant de déroger aux plafonds de loyers fixés par les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur.

« Ce dispositif dérogatoire permet d'appliquer aux loyers, en fonction des revenus des locataires, des " compléments de loyer " ou des " remises sur quittance ", selon des modalités définies dans la convention. Le montant cumulé du loyer et du complément de loyer ne peut pas excéder 25 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

« Ce dispositif peut s'appliquer à tout ou partie du parc de logements gérés, dont la liste figure en annexe de la convention. Les logements concernés sont regroupés en une ou plusieurs unités de gestion, pour lesquelles un loyer cible global est défini en annexe de la convention, et réactualisé chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers du troisième trimestre de l'année précédente.

« Pour les logements concernés par ce dispositif, les attributions de nouveaux logements doivent tenir prioritairement compte du loyer cible global de l'unité de gestion concernée. Elles peuvent déroger aux articles L. 441 et suivants du chapitre 1^{er} du titre IV du livre IV du présent code, relatifs aux conditions d'attribution des logements et plafonds de ressources. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les loyers sont aujourd'hui fonction du modèle de financement (Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), Prêt locatif à usage social (PLUS), Prêt locatif Social (PLS)) et de l'année de financement et non fonction du locataire. La rigidité du système fait que le loyer d'un appartement donné restera à vie le même (augmentation annuelle à l'IRL). Les loyers sont bas pour une grande partie des locataires qui pourraient payer plus et sont trop élevés pour des entrants qui ne peuvent payer qu'un PLAI.

L'APL joue déjà un rôle régulateur en la matière en adaptant pour partie les loyers aux revenus. Pour aller plus loin, l'évolution passe nécessairement par des conventions entre l'État et les bailleurs sociaux.

Cet article propose d'autoriser les bailleurs sociaux à expérimenter un loyer progressif en fonction des revenus.

Cette expérimentation permettrait de redistribuer aux familles les plus démunies, l'essentiel des recettes générées par la mise en place de ce loyer progressif, sous la forme d'une « remise sur quittance » venant compléter les aides éventuelles, ce qui permettrait l'accès au parc social de nombreux ménages aujourd'hui refusés par les commissions d'attributions en raisons de l'insuffisance de leurs ressources.