ASSEMBLÉE NATIONALE

15 décembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1499)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE624

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 8

Rédiger ainsi cet article :

« I. – Il est créé sous la dénomination de garantie universelle des loyers un dispositif ayant pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.

« Les impayés de loyer, au sens du présent article, s'entendent des loyers, charges récupérables et contribution pour le partage des économies de charges demeurés impayés.

« Au sens du présent article, la conclusion d'un contrat de location s'entend de sa conclusion initiale, de son renouvellement dans des conditions différentes ou de la conclusion d'un avenant.

« A. – La garantie universelle des loyers s'applique aux contrats de location des catégories de logements suivantes :

« 1° Logements constituant la résidence principale du preneur, tels que définis à l'article 2 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 ;

« 2° Logements meublés constituant la résidence principale du preneur, tels que définis aux articles 25-3 et 25-4 de la même loi.

« 3° Logements à usage d'habitation principale qui sont loués ou gérés par un organisme de maîtrise d'ouvrage d'insertion ou un organisme qui exerce les activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale mentionnés respectivement aux articles L. 365-2 et L. 365-4 du code de la construction et de l'habitation.

« En sont exclus les contrats de location des logements relevant du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et appartenant ou étant gérés par les organismes d'habitation à loyers modérés mentionnés à ce même article ou par les sociétés d'économies mixtes mentionnées à l'article L. 481-1 du même code, ainsi que les contrats de location portant sur les logements appartenant ou étant gérés par ces mêmes organismes et sociétés,

situés dans les départements et région d'outre-mer et à Mayotte, et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« B. - Les aides versées au titre de la garantie ne peuvent être accordées que lorsque les conditions suivantes sont satisfaites par le bailleur :

« 1° Le bailleur n'a pas demandé le cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée ;

« 2° Le bailleur n'a pas, pour les risques couverts par la garantie universelle des loyers, souscrit d'assurance ;

« 3° Le logement satisfait aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée ;

« 4° Le bailleur ne loue pas le logement à l'un de ses ascendants ou descendants, ou ceux de leur conjoint ou concubin ou de toute personne liée à elles par un contrat conclu en application de l'article 515-1 du code civil ;

« 5° Le bailleur a enregistré son contrat de location auprès de l'agence mentionnée au II dans les conditions prévues à ce même II.

« Toutefois, le 1° ne s'applique pas lorsque le locataire est étudiant ou apprenti.

« Le bénéfice de la garantie est refusé lorsque, depuis moins de dix ans, le bailleur a obtenu par fraude le versement de l'aide ou proposé à la location un logement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un arrêté d'insalubrité mentionné à l'article L. 1331-28 du code de la santé publique sauf s'il a réalisé les travaux permettant d'y remédier.

« C. – Le bénéfice de la garantie est subordonné au contrôle par le bailleur du respect des conditions suivantes par le locataire à la date de la conclusion du contrat de location :

« 1° Le locataire n'est pas redevable d'une dette créée ou augmentée depuis moins de deux ans vis-à-vis de l'agence mentionnée au II et supérieure à un seuil défini par décret, sauf si l'une des conditions suivantes est remplie :

« a) Le locataire a signé un plan d'apurement de cette dette ;

« b) Sa demande formée en application du premier alinéa de l'article L. 331-3 du code de la consommation a été déclarée recevable ;

« c) Le locataire loue un logement loué ou géré par un organisme mentionné au IV.

« 2° Le locataire n'a pas effectué de fausses déclarations pour la mise en œuvre de la garantie depuis moins de deux ans.

« D. - Le montant des aides versées au titre de la garantie est ainsi calculé :

« 1° Le montant est déterminé par référence au montant des impayés de loyer au sens du présent article ;

« 2° L'aide est versée sous réserve d'un montant minimal d'impayés de loyers ouvrant droit à la garantie et dans la limite d'un plafond fixé par décret.

« Dans les zones visées au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée dans sa rédaction issue de la présente loi, ce plafond est égal au loyer médian de référence mentionné au même article.

« Le plafond de loyer est majoré, lorsque le locataire est, à la date de conclusion du contrat de location, étudiant, apprenti, salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi. Dans les zones mentionnées à l'alinéa précédent, ce plafond majoré ne peut être supérieur au loyer élevé mentionné à l'article 17 précité.

« En outre, ce plafond est complété :

« a) D'un montant représentatif des charges récupérables déterminé en fonction de la localisation du logement, de sa catégorie et de sa surface ;

« b) De la contribution pour le partage des économies de charges, si elle s'applique au contrat de location.

« 3° L'aide n'est accordée qu'à l'issue d'un délai de carence après la conclusion du contrat de location, et pour une durée maximale fixée par voie réglementaire ;

« 4° Le montant de l'aide est réduit ou supprimé dans les cas suivants :

« a) Le bailleur déclare tardivement les impayés de loyers ;

« b) Le bailleur fait preuve de négligence dans l'exercice de ses droits ;

« c) Le loyer représente plus de la moitié des ressources du locataire, à la date de conclusion du contrat de location.

« Toutefois, dans le cas prévu au c, la réduction ou suppression de l'aide ne s'applique pas dans les cas suivants :

« i) Le locataire est étudiant ou apprenti, à la date de conclusion du contrat de location, et dispose du cautionnement mentionné à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 susmentionnée ;

« ii) Le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV.

« 5° Une franchise, dont les modalités sont fixées par voie réglementaire, est appliquée.

« Cette franchise ne peut pas être appliquée lorsque le logement est loué ou géré par un organisme mentionné au IV ou lorsque, à la date de la conclusion du contrat de location, le locataire est étudiant, apprenti ou salarié titulaire d'un contrat autre qu'un contrat à durée indéterminée ou demandeur d'emploi.

« E. – Les aides octroyées au titre de la garantie ouvrent droit à un recours subrogatoire contre le locataire et le cas échéant contre la personne qui s'est portée caution.

« Toutefois, l'agence mentionnée au II peut exercer ses droits à l'encontre du locataire par préférence aux droits du bailleur existants au jour de l'octroi de l'aide.

« Le recouvrement des créances au profit de l'agence est effectué par le Trésor public comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

« F. – Les actions contentieuses introduites par le bailleur en raison du non-paiement du loyer, des charges récupérables ou de la contribution pour le partage des économies de charges ne peuvent être rejetées du seul fait que le bailleur a perçu une aide en application du présent article.

« G.- Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent I, sauf en ce qui concerne le montant minimal, les plafonds de loyer et plafond majoré, la franchise, la durée d'indemnisation et le délai de carence mentionnés au D qui sont fixés par décret. Il définit notamment les conditions et délais de déclaration à respecter pour le bénéfice de la garantie, ainsi que les conditions de versement de l'aide.

« II. – Il est créé, sous la forme d'un établissement public administratif de l'État, une agence de la garantie universelle des loyers.

« A. – L'agence de la garantie universelle des loyers est chargée de mettre en place et d'administrer la garantie prévue au I, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés aux III, et de contrôler sa mise en œuvre ainsi que l'activité desdits organismes.

« L'agence peut également, à titre complémentaire, mettre en place un dispositif d'aide au profit des bailleurs pour les frais contentieux et pour les dégradations locatives des logements loués ou gérés par les organismes mentionnés au IV.

« L'agence agréée les organismes mentionnés aux III et IV, pour l'application de la garantie universelle des loyers.

« L'agence peut gérer, directement ou par l'intermédiaire des organismes mentionnés au III, au nom et pour le compte des personnes concernées, les aides aux bailleurs que des personnes publiques ou personnes morales de droit privé apportent sur leur budget propre.

« Pour l'exercice des attributions mentionnées aux deux précédents alinéas, l'agence conclut des conventions avec les organismes et personnes en cause.

« L'agence peut également mener toute étude ou action ayant pour objet de sécuriser les relations entre bailleurs et locataires ou améliorer la gestion et le traitement des impayés de loyers et l'accompagnement des locataires en impayés.

« B. – L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de cinq représentants de l'État, de deux représentants de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation et de deux personnalités qualifiées nommées en raison de leur compétence en matière de logement.

« Le président du conseil d'administration est nommé par décret, pris sur le rapport du ministre chargé du logement.

« Un comité d'orientation est chargé de faire toute proposition utile afin d'améliorer la gestion de la garantie universelle des loyers.

« C. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'agence de la garantie universelle des loyers peut disposer des ressources suivantes :

« 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

« 3° Les contributions de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« 4° Le produit issu du remboursement des aides octroyées au titre de la garantie ;

« 5° Les sommes correspondant aux aides accordées par d'autres personnes morales qui lui sont versées en application des conventions mentionnées au A ;

« 6° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

« 7° Le produit des dons et legs ;

« 8° Les recettes accessoires, notamment la rémunération des services rendus aux tiers, dans des conditions fixées par le conseil d'administration ;

« 9° Toutes les ressources dont elle peut disposer en vertu des lois et règlements.

« D. - Les bailleurs déclarent auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers la conclusion des contrats de location entrant dans le champ d'application du A du I, dans un délai fixé par décret. Cette déclaration peut s'effectuer de façon dématérialisée.

« E. – L'agence peut prononcer des sanctions à l'encontre des bailleurs ayant sollicité ou obtenu un versement par fraude et à l'encontre des locataires en cas de fausse déclaration.

« L'agence peut prononcer les sanctions suivantes, après avoir mis en œuvre la procédure prévue à l'article 24 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations :

« 1° Une sanction pécuniaire, qui ne peut excéder, pour les bailleurs, un montant équivalant à deux ans de loyer, et, pour les locataires, un montant de 20 000 euros. Ces sanctions sont recouvrées au profit de l'agence comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine ;

« 2° L'interdiction de bénéficier de la garantie universelle locative pendant une durée maximale de dix ans pour les bailleurs, de deux ans pour les locataires.

« Un comité des sanctions prononce les sanctions mentionnées ci-dessus. Ce comité est composé de :

« a) Un magistrat de l'ordre administratif désigné par le vice-président du Conseil d'Etat ;

« b) Un magistrat de l'ordre judiciaire désigné par le premier président de la Cour de cassation ;

« c) Trois membres désignés en raison de leur compétence en matière de logement par le ministre chargé du logement ;

« d) Un représentant des organisations représentatives au plan national des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement désigné par le ministre chargé du logement ;

« e) Un représentant des organisations représentatives au plan national des bailleurs ou des gestionnaires désigné par le ministre chargé du logement.

« F. – L'agence peut communiquer aux organismes payeurs de prestations familiales, aux départements, à la commission mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, les données relatives aux impayés de loyers et locataires en situation d'impayés, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.

« Les organismes chargés du paiement de l'allocation de logement communiquent à l'agence, à sa demande, un récapitulatif des versements des allocations de logement entre les mains des locataires et des bailleurs.

« G. – Un décret en Conseil d'État définit les modalités de gestion et de fonctionnement de l'agence.

« III. – Des organismes sont agréés par l'agence de la garantie universelle des loyers avec pour mission de vérifier le respect des conditions exigées pour bénéficier de la garantie universelle des loyers, d'assister les bailleurs dans leurs démarches auprès de l'agence de la garantie universelle des loyers et, le cas échéant, de s'assurer du versement en tiers payant au bailleur des allocations logement du locataire au premier impayé de loyer, de mettre en œuvre un plan de traitement social des impayés de loyers et d'accompagner, s'il y a lieu, les locataires dans la recherche d'un autre logement.

« Ces organismes, dénommés « centres de gestion agréés », sont soumis au respect d'un cahier des charges fixé par décret qui définit les services mis en œuvre pour le compte de l'agence de la garantie universelle des loyers.

« Pour le financement de ces missions, ces organismes perçoivent un financement de l'agence mentionnée au II. Ils peuvent également percevoir des sommes acquittées par les bailleurs, dans des conditions fixées par décret.

« IV. – Pour pouvoir bénéficier du régime d'indemnisation spécifique pour les logements qu'ils louent ou gèrent, les organismes qui exercent les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale ainsi que les organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion agréés dans les conditions prévues respectivement aux articles L. 365-4 et L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation doivent obtenir un agrément de l'agence mentionnée au II.

« V. – Le début du g de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« « g) Au financement du dispositif prévu à l'article 8 de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au versement de compensations... *(le reste sans changement)*. »

« VI. – Après le cinquième alinéa de l'article 22-1 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, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« « Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également au remboursement des aides versées au bailleur en vertu de l'article n°... de la loi n°.... ».

« VII. – Le présent article s'applique aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016.

« A compter de cette même date, les parties peuvent rendre applicables les dispositions du présent article, par voie d'avenant, aux contrats de location en cours.

« Le bénéfice de la garantie, pour les logements déjà occupés par le locataire, est soumis à un délai de carence qui ne peut être inférieur à six mois.

« L'agence mentionnée au II est créée à une date fixée par décret, et au plus tard le 1^{er} janvier 2015.

« VIII. – Dans un délai de trois ans à compter de la date mentionnée au premier alinéa du VI, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de la garantie universelle des loyers. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement précise les conditions d'application de la garantie universelle des loyers.

Il apporte, en particulier, des précisions quant aux conditions à remplir par le bailleur et le logement qu'il propose à la location d'une part, le locataire au moment de la conclusion du contrat de location d'autre part, ainsi que les modalités de calcul des aides versées.

Ces dispositions permettent de prévenir tout risque d'aléa moral et de dérive des coûts issus du dispositif.

Cet amendement fixe, au II, les modalités de fonctionnement de l'agence de la garantie universelle des loyers.

Il prévoit notamment l'instauration d'un comité des sanctions, compétent pour prononcer des sanctions à l'encontre des locataires et des bailleurs, en cas de comportement frauduleux. Il définit également les échanges d'information possibles avec notamment les organismes payeurs des allocations logement et les commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives.

Il prévoit que l'agence puisse gérer des aides complémentaires à la garantie universelle des loyers, abondées par d'autres personnes morales.

Par le III, il apporte des précisions quant aux missions des organismes agréés pour la mise en œuvre de la garantie universelle des loyers.

Le IV prévoit la possibilité d'un agrément des associations agréées intermédiation locative et gestion locative sociale ou maîtrise d'ouvrage d'insertion pour l'application d'un régime d'indemnisation plus favorable.

Le V prévoit la possibilité d'un financement par la participation des employeurs à l'effort de construction.

Enfin, le VII prévoit les conditions de l'entrée en vigueur du dispositif et le VIII. prévoit son évaluation.