

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 juin 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 3679)

Adopté

AMENDEMENT

N° 591

présenté par

Mme Appéré, Mme Sommaruga, Mme Linkenheld, M. Pupponi, Mme Lang, Mme Olivier, Mme Got, Mme Maquet, Mme Appéré, M. Pueyo, M. Allossery, Mme Bourguignon, Mme Corre, rapporteure thématique M. Demarthe, Mme Tolmont, Mme Carrillon-Couvreur, M. Cordery, M. Gille, M. Blein, M. Letchimy, M. Naillet, M. Aboubacar, Mme Capdevielle, Mme Chapdelaine, rapporteure thématique M. Philippe Doucet, Mme Pochon, M. Juanico, M. Lurel, M. de Rugy, M. Bricout, M. Pauvros, M. Kalinowski, Mme Lousteau, Mme Françoise Dumas et M. Lesterlin

ARTICLE 26

Compléter cet article par les vingt-deux alinéas suivants :

« IV (*nouveau*). – A. – À titre expérimental, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent déroger aux I, II et III du présent article sous les réserves suivantes :

« 1° Cette faculté est ouverte aux établissements publics de coopération intercommunale d'ores et déjà engagés dans une politique volontariste en matière d'habitat, au sein desquels le droit au logement y est garanti grâce à :

« a) Un niveau de production de logements sociaux élevé ;

« b) Une relative maîtrise des loyers de sortie des opérations neuves ;

« c) Un système d'attribution organisé reposant sur une cotation de la demande et une hiérarchisation des priorités ;

« d) Une contractualisation avec les communes et les opérateurs du logement social ;

« 2° Cette dérogation est permise dans l'objectif d'une convergence de l'ensemble des loyers pratiqués au sein du parc locatif social vers un niveau de loyer maîtrisé, identique à tous les logements d'une typologie donnée.

« B. – La mise en œuvre de l'expérimentation prévue au 1° suppose trois conditions :

« 1° Une redistribution des loyers dans le cadre des conventions d'utilité sociale, respectant les principes suivants :°

« a) La masse totale des loyers maximaux des conventions résultant de la redistribution des loyers plafonds doit être égale à la masse totale des loyers maximaux des conventions antérieures à la redistribution ;

« b) Le cahier des charges de gestion sociale détermine les plafonds de ressources applicables ainsi que les montants maximaux de loyers applicables aux ensembles immobiliers. Il s'applique à tous les logements existants, quelle que soit leur date de construction, ainsi qu'à tous les nouveaux logements livrés sur la durée de la convention, à laquelle ils sont intégrés par avenant annuel ;

« c) Le montant maximal de chaque logement est fixé en fonction de l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers ainsi que des objectifs de mixité sociale ;

« d) Le montant maximal de loyer de chaque logement est inférieur ou égal au montant du loyer maximal des logements financés en PLUS, à l'exception des logements financés en PLS (plafond des logements financés en PLS) et des PLI ou logements non conventionnés (plafonds des logements financés en PLI) ;

« e) Le montant maximal de loyer de chaque logement n'est plus exprimé en montant par mètre carré et par mois, mais en montant par typologie et par mois.

« 2° Une adaptation des modalités de révision annuelle des loyers, fondée sur :

« a) la pérennisation du plafonnement en masse de la révision annuelle des loyers pratiqués au 1^{er} janvier selon l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente ;

« b) la modulation de la révision annuelle, exprimée en masse, par des révisions exprimées en niveau, logement par logement, dans la limite d'un écart d'environ 5 % par rapport à l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre de l'année précédente.

« 3° Une révision des loyers lors de la relocation ou suite à réhabilitation des logements, sous la réserve suivante

« - L'augmentation de loyer consécutive à un programme de réhabilitation est strictement limitée à l'application du loyer cible pratiqué défini par la nouvelle politique de loyers et dans la limite du loyer plafond fixé par le cahier des charges de gestion sociale.

« C. – Les établissements publics de coopération intercommunale remplissant les conditions cumulatives prévues au a du 1° disposent d'un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi pour faire part de leur volonté de participer à l'expérimentation.

« D. – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du A, notamment les conditions de mise en œuvre et de pilotage de l'expérimentation, et de son suivi par les services de l'État.

« E. – La durée de l'expérimentation prévue au 1° est de cinq ans à compter de la publication du décret pris en application du D. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif de permettre aux intercommunalités d'ores et déjà engagées dans une politique volontariste en matière d'habitat et particulièrement impliquées dans la garantie du droit au logement sur leur territoire, souhaitant agir davantage en matière de mixité sociale, d'expérimenter une autre politique des loyers qui nécessite de déroger à l'article 26 du présent projet de loi.

En effet, si la politique globale mise en œuvre sur ces territoires -reposant sur un niveau de production de logements sociaux élevé, une relative maîtrise des loyers de sortie des opérations neuves, un système d'attribution très organisé (cotation de la demande, hiérarchisation des priorités)- produit des effets positifs indéniables quant à la garantie du droit au logement, les répercussions en matière de mixité sociale dans l'habitat se doivent d'être améliorées.

Sur ces territoires engagés dans une politique de l'habitat ambitieuse et exemplaire, les déséquilibres de peuplement constatés s'expliquent de fait davantage par une inégale accessibilité du patrimoine, conséquence d'une disparité des niveaux des loyers.

L'objet de cet amendement est donc de permettre aux collectivités territoriales concernées de pouvoir aller plus loin en matière de mixité sociale, par la mise en œuvre, à titre expérimental, d'une politique des loyers visant à faire converger l'ensemble des loyers pratiqués au sein du parc locatif social vers un niveau de loyer maîtrisé, identique à tous les logements d'une typologie donné.

En ce qu'elle se fonde sur une logique d'adaptation à la capacité contributive réelle des ménages dans la définition des niveaux de loyers, et en ce qu'elle poursuit l'objectif de permettre à tous les ménages de pouvoir accéder dans les mêmes conditions à l'ensemble du patrimoine sur l'ensemble du territoire, cette expérimentation permettrait de favoriser en plus du principe de mixité sociale, le principe d'accessibilité des logements et le principe d'égalité.

La redistribution des loyers pratiqués en vue d'une harmonisation de l'ensemble de ces derniers sur le territoire concerné ne pouvant être effectuée que de manière progressive, lors de la relocation des logements ou après réhabilitation de ces derniers, la durée fixée pour cette expérimentation est de cinq ans.