

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 novembre 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 4141)

Adopté

AMENDEMENT

N ° 296

présenté par
le Gouvernement**ARTICLE 26**

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

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

« 1° L’article L. 353-9-3 est ainsi modifié :

« a) À la première phrase du premier alinéa, les références : « aux articles L. 321-8 et L. 411-2 » sont remplacées par la référence : « à l’article L. 321-8 » ;

« b) Les deux derniers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« L’autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu’elle détermine, un organisme à déroger aux dispositions du premier alinéa du présent article soit dans le cadre d’un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l’organisme ayant fait l’objet d’une réhabilitation. Toutefois, d’une année par rapport à l’année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l’indice de référence des loyers mentionné au même premier alinéa. Sous réserve de l’accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l’article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l’investissement locatif, l’accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l’offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. » ;

« 2° Le dernier alinéa de l’article L. 442-1 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les loyers pratiqués pour les logements des organismes d’habitations à loyer modéré sont révisés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l’indice de référence des loyers prévu au I de l’article 17-1 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. La date de l’indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l’année précédente.

« L’autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu’elle détermine, un organisme à déroger à l’avant-dernier alinéa du présent article soit dans le cadre d’un plan de redressement approuvé par

la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, d'une année par rapport à l'année précédente, la hausse de loyer est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné au même avant-dernier alinéa. Sous réserve de l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées à l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, cette hausse peut être supérieure à ce plafond. » ;

« 2° *bis* Après le mot : « familles », la fin du troisième alinéa du I de l'article L. 442-8-1 est ainsi rédigée : « , à des personnes de moins de trente ans ou à des actifs en mobilité professionnelle impliquant un changement de secteur géographique ; »

« 2° *ter* Au premier alinéa de l'article L. 442-12, les références : « , L. 441-4 et L. 445-4 » sont remplacées par la référence : « et L. 441-4 » ;

3° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :

« a) Le deuxième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et les départements sont associés, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés. Ils peuvent être signataires, à leur demande, des conventions d'utilité sociale des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier cas, l'absence de signature de la convention d'utilité sociale par l'établissement public de coopération intercommunale, la commune de Paris, l'établissement public territorial, la métropole de Lyon ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion.

« Chaque groupe de plus de 100 000 logements définit, avant la conclusion des conventions d'utilité sociale, un cadre stratégique commun aux sociétés qui le constituent. » ;

« b) Le quatrième alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« – l'état de l'occupation sociale de leurs immeubles ou ensembles immobiliers établi d'après les renseignements statistiques mentionnés à l'article L. 442-5 et décliné selon que ces immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

« – l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière ; »

« c) Le sixième alinéa est supprimé ;

« d) Le huitième alinéa est complété par les mots : « , établi après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 *bis* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée » ;

« e) Après le huitième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« – les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 *bis* ;

« – les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale. » ;

« e bis) À la première phrase du neuvième alinéa, les mots : « si les » sont remplacés par les mots : « le niveau de réalisation des » et, à la fin, les mots : « ont été atteints » sont supprimés ;

« e ter) Au dixième alinéa, après l'année : « 2010, », sont insérés les mots : « ou n'a pas signé cette convention dans les six mois suivant son dépôt, il ne peut pas bénéficier des dérogations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1 et » ;

« f) Au treizième alinéa, le montant : « 100 € » est remplacé par le montant : « 200 € » ;

« g) À la fin du quatorzième alinéa, les mots : « au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5 » sont remplacés par les mots : « au profit du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1 » ;

« 4° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :

« a) À la fin de la première phrase du premier alinéa, les mots : « ainsi que celles relatives à la détermination des loyers » sont remplacés par les mots : « ainsi que des objectifs de mixité sociale définis aux vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1 » ;

a bis) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Toutefois, les objectifs de mixité sociale mentionnés aux vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1 peuvent être introduits par avenant à la convention d'utilité sociale, pendant toute la durée de celle-ci. »

b) Les troisième et quatrième alinéas sont supprimés ;

c) Le sixième alinéa est remplacé par six alinéas ainsi rédigés :

« Il peut fixer la nouvelle politique des loyers de l'organisme. Cette politique des loyers, qui tient compte de l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers mentionné à l'article L. 445-1 ainsi que des objectifs de mixité sociale définis aux vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, s'applique aux baux conclus après son entrée en vigueur. Dans ce cas, le cahier des charges détermine également :

« 1° Les plafonds de ressources applicables, dans les conditions prévues au I de l'article L. 445-3 ;

« 2° Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme, dans les conditions prévues au II de l'article L. 445-3 ;

« 3° Les montants maximaux de loyers applicables aux ensembles immobiliers, dans les conditions prévues au III de l'article L. 445-3 ;

« 4° Les montants maximaux de la moyenne des loyers maximaux applicables aux logements de l'ensemble immobilier, dans les conditions prévues au IV de l'article L. 445-3.

« Cette politique des loyers peut être introduite par avenant à la convention d'utilité sociale, pendant toute la durée de celle-ci. Elle s'applique à compter du 1^{er} janvier de l'année civile qui suit la signature de la convention ou de l'avenant. » ;

« d) Les deux derniers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les engagements relatifs à cette nouvelle politique des loyers se substituent à ceux prévus par la réglementation en vigueur ainsi qu'aux engagements de même nature figurant dans les conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 depuis plus de six ans à la date d'effet de cette nouvelle politique des loyers ou de son renouvellement. » ;

« 5° L'article L. 445-3 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 445-3. – I. –* Les plafonds de ressources prévus par la nouvelle politique des loyers mentionnée à l'article L. 445-2 sont ceux prévus pour l'attribution des logements locatifs sociaux et mentionnés à l'article L. 441-1 ou résultant de la réglementation en vigueur. Un ou plusieurs plafonds de ressources peuvent être répartis dans chaque ensemble immobilier.

« *II. –* Le montant maximal de la masse des loyers de l'ensemble des immeubles de l'organisme résultant de la nouvelle politique des loyers mentionnée à l'article L. 445-2, rapporté à la surface corrigée ou à la surface utile, ne peut excéder le montant maximal résultant, à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle politique des loyers, des conventions mentionnées à l'article L. 351-2 ou résultant de la réglementation en vigueur ou, le cas échéant, des montants fixés dans le cahier des charges pour les immeubles ou ensembles immobiliers mentionnés à l'article L. 445-3-1. Lors du renouvellement de la nouvelle politique des loyers, ce montant ne peut être supérieur au montant maximal résultant des montants fixés dans le cahier des charges en application du III du présent article, révisés et éventuellement augmentés et, le cas échéant, dans les conventions mentionnées à l'article L. 351-2. Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié, si nécessaire, afin de prévoir un montant maximal plus élevé que celui résultant des

dispositions précédentes, à la demande d'un organisme signataire d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social et en vue de résoudre des difficultés dues à un déséquilibre financier grave et durable, après avis du conseil d'administration de la Caisse de garantie du logement locatif social.

« III. – Le montant maximal des loyers d'un ensemble immobilier fixé dans la nouvelle politique des loyers est exprimé en euros par mètre carré et par mois. Lorsqu'il est exprimé en euros par mètre carré de surface utile, il peut être modulé en fonction de la taille moyenne des logements de l'ensemble immobilier.

« Il peut être augmenté, après accord de l'autorité administrative et pour une durée qu'elle détermine, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration. D'une année par rapport à l'année précédente, la hausse du montant maximal des loyers est plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 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. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

« IV. – L'organisme fixe, dans la nouvelle politique des loyers, le montant maximal, exprimé en euros par mètre carré et par mois, de la moyenne des loyers maximaux applicables aux logements de l'ensemble immobilier. Ce montant est fixé pour chaque plafond de ressources déterminé pour l'attribution de ces logements. Les loyers maximaux ne peuvent excéder, en moyenne, la valeur ainsi déterminée. À l'exception des logements financés en prêts locatifs intermédiaires ou à un niveau équivalent, le montant du loyer maximal de chaque logement est inférieur ou égal au montant du loyer maximal des logements financés en prêts locatifs sociaux.

« V. – Les montants prévus aux II, III et IV du présent article sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 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. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

« VI. – Les loyers applicables sont fixés librement dans la limite des loyers maximaux. Les modalités de révision et de hausse des loyers pratiqués sont fixées conformément à l'article L. 353-9-3 et aux deux derniers alinéas de l'article L. 442-1. » ;

« 5° bis Après l'article L. 445-3, il est inséré un article L. 445-3-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 445-3-1. – Par dérogation aux articles L. 445-2 et L. 445-3, les engagements relatifs aux immeubles ou ensembles immobiliers dont le montant maximal de loyer a été fixé dans la convention d'utilité sociale en application de l'article L. 445-2, dans sa rédaction antérieure à la loi n° du relative à l'égalité et à la citoyenneté, sont prorogés à chaque renouvellement du cahier des charges de gestion sociale, en substitution des engagements de même nature des conventions conclues au titre de l'article L. 351-2.

« Les loyers maximaux de ces immeubles ou ensembles immobiliers sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 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. L'indice de référence des loyers pris en compte pour cette révision est celui du deuxième trimestre de l'année précédente. Les modalités de révision et de hausse des loyers pratiqués sont fixées conformément à l'article L. 353-9-3 et aux deux derniers alinéas de l'article L. 442-1.

« La dérogation prévue au présent article cesse de s'appliquer aux immeubles ou ensembles immobiliers qui sont intégrés dans le champ de la nouvelle politique des loyers mentionnée à l'article L. 445-2. » ;

« 6° L'article L. 445-4 est abrogé ;

« 7° À la première phrase de l'article L. 472-1-6, les mots : « de la seconde phrase du quatrième alinéa » sont remplacés par les mots : « du cinquième alinéa » ;

« 8° Le dernier alinéa de l'article L. 472-3 est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« 11° Le chapitre V du titre IV du présent livre relatif aux dispositions particulières applicables aux organismes d'habitations à loyer modéré ayant conclu une convention d'utilité sociale est applicable à compter du 1^{er} janvier 2018. ».

« II. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

« 1° Le 3° du II de l'article L. 3641-5 est abrogé ;

« 2° Le 3° du III de l'article L. 5217-2 est abrogé ;

« 3° Le 3° du III de l'article L. 5218-2 est abrogé ;

« 4° Le 2° du VII de l'article L. 5219-1 est abrogé.

« III. – Les 1° et 2° du I s'appliquent à compter du 1^{er} janvier 2017, y compris aux contrats en cours.

Les engagements des conventions d'utilité sociale en vigueur à la date de publication de la présente loi sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2017. Avant le 1^{er} janvier 2018, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 1^{er} juillet 2018, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet au 1^{er} janvier 2018.

Les dérogations aux plafonds de ressources prévues à l'article L. 445-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la présente loi, demeurent applicables aux baux en cours à la date de publication de la présente loi.

« IV (*nouveau*). – A. – À titre expérimental, les établissements publics de coopération intercommunale peuvent mettre en place une politique de loyers qui nécessite que les organismes Hlm intervenant sur leur territoire puissent déroger aux I, II et III du présent article sous les réserves suivantes :

« 1° Cette dérogation est ouverte aux organismes Hlm dont les patrimoines se situent, et uniquement pour leur patrimoine situé sur le territoire d'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) L'existence d'un Programme Local de l'Habitat fixant des objectifs de développement de l'offre locative sociale et de maîtrise des loyers de sortie des opérations neuves ;

« b) L'existence d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande, d'un Accord Collectif Intercommunal d'Attributions et d'une Convention d'Equilibre Territorial fixant des objectifs d'accueil et de mixité aux organismes de logement social intervenant sur le territoire, et organisant le système d'attributions via un dispositif de hiérarchisation des priorités d'accueil, voire de cotation de la demande ;

« c) Une gestion des aides à la pierre de l'État assurée par l'établissement public de coopération intercommunale dans le cadre d'une convention de délégation et un abondement desdites aides par des financements complémentaires de l'établissement public de coopération intercommunale, ceci au minimum à due concurrence des aides à la pierre de l'État ;

« d) Une contractualisation des objectifs de mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat et de tout autre accord en vigueur ainsi que des moyens d'accompagnement, notamment financiers, associés, avec les communes et les opérateurs du logement social intervenant sur le territoire.

« 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, et prenant en compte l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers ainsi que les objectifs de mixité sociale définis sur le territoire.

« 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 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 ;

« c) 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) ;

« d) Le montant maximal de loyer de chaque logement est exprimé en montant par mètre carré et par mois ou en montant par typologie et par mois.

« 2° 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 ;

« 3° Une révision des loyers lors de la relocation ou suite à réhabilitation des logements, sous les réserves suivantes :

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

« – La hausse des loyers consécutive à un programme de réhabilitation est en outre plafonnée à 5 % en sus de la variation de l'indice de révision des loyers du deuxième trimestre de l'année

précédente, sauf accord des associations représentatives de locataires et des locataires dans les conditions fixées par l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

« C. – Les établissements publics de coopération intercommunale remplissant les conditions cumulatives prévues au 1° du A 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 établit la liste des établissements publics de coopération intercommunale admis à participer à l'expérimentation.

« 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

L'amendement a pour objet de rétablir l'article 26 du projet de loi.

Cet article prévoit la mise en place facultative d'une nouvelle politique des loyers, permettant aux bailleurs sociaux d'atteindre les objectifs de mixité sociale qui leur sont fixés. Il confère par ailleurs un caractère plus opérationnel aux conventions d'utilité sociale, dans le cadre de la préparation de la deuxième génération de conventions. Il procède enfin à une harmonisation des modalités de révision et de hausse des loyers pratiquées dans le parc social.

L'article 26 est rétabli dans sa rédaction votée à l'Assemblée Nationale en 1^{ère} lecture, avec des améliorations rédactionnelles apportées au Sénat ainsi que des coordinations nécessaires.

Ainsi, s'agissant de la nouvelle politique des loyers, la possibilité de répartir plusieurs plafonds de ressources au sein d'un ensemble immobilier est rendue plus explicite et la notion de loyer moyen maximum par plafond de ressources est développée, dans un souci de lisibilité. Par ailleurs, la rédaction relative à l'augmentation du montant maximal des loyers d'un ensemble immobilier dans le cadre de la nouvelle politique des loyers, en vue d'assurer l'équilibre financier d'opérations d'amélioration, est mise en cohérence avec celle applicable aux loyers pratiqués.

Le champ des signataires des conventions d'utilité sociale est précisé. Afin de tenir compte du calendrier de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale prescrits par le projet de loi et dans le but d'une meilleure articulation avec leur déclinaison par les bailleurs dans les conventions d'utilité sociale, la possibilité de modifier la CUS par avenant est introduite pour pouvoir y inscrire les objectifs de mixité sociale.

Enfin, des mises en cohérence des références citées dans certains articles du code de la construction et de l'habitation sont apportées (articles relatifs aux dispositions en outre mer).

Il rétablit enfin dans son IV la possibilité de mettre en place, dans le cadre d'une expérimentation, une nouvelle politique des loyers adaptée votée à l'AN, mais avec des modifications, travaillées en concertation avec les services du ministère et l'EPCI qui s'est d'ores et déjà déclaré volontaire pour

tenter cette expérimentation, visant notamment à garantir une mise en œuvre préservant les locataires en place de hausses de loyers.