



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

HLM

Question écrite n° 121455

Texte de la question

M. Bertho Audifax attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le cas d'un immeuble occupé par des locataires issus du 1 % patronal et qui est racheté par une société d'HLM. Il souhaite savoir si, suite au rachat, la société d'HLM peut imposer une nouvelle convention, annuler la précédente alors que les locataires étaient déjà soumis par leur bail à une convention devant courir jusqu'en 2014 et qui faisait obligation au repreneur de conserver cette convention jusqu'à son terme dans les mêmes obligations entre les parties.

Texte de la réponse

Les opérations d'acquisition et de conventionnement à l'aide personnalisée au logement (APL) de logements existants par des bailleurs sociaux s'inscrivent dans l'objectif de développer un parc locatif à vocation sociale. À cet effet, l'article L. 302-5 (art. 55 de la loi SRU) du code de la construction et de l'habitation (CCH) vise à ce que chaque commune urbaine dispose d'une offre suffisante de logements locatifs sociaux accessibles aux ménages à ressources modestes ou moyennes. L'article L. 353-16 du CCH prévoit qu'à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention APL, le bailleur peut, dans la limite du loyer maximum prévu par la convention, fixer un nouveau loyer qui est applicable dès sa notification aux titulaires des baux en cours sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé. Lorsqu'un bailleur social acquiert des logements occupés dans le parc privé, le loyer des locataires en place est normalement maintenu au niveau de celui qu'ils acquittaient avant l'achat de leur logement par l'organisme HLM, quand leurs ressources excèdent les plafonds fixés pour l'attribution de ces logements. Ces dispositions ont pour objectif d'éviter les effets d'aubaine pouvant conduire à baisser le loyer des locataires en place qui dépasseraient les plafonds de ressources pour l'accès au logement social. Toutefois, au moment de l'entrée en vigueur de la convention APL, ces mêmes locataires en place dépassant les plafonds de ressources peuvent connaître une majoration de leur loyer acquitté antérieurement, limitée à 10 % au maximum. Par la suite, conformément à la législation HLM, leur loyer est susceptible d'augmenter tous les semestres en application de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation. En ce qui concerne le bail, il ressort de la réglementation du conventionnement que de nouveaux baux doivent être signés conformément à la convention. Les contrats de bail des logements faisant l'objet de ces conventions sont soumis aux dispositions prévues par l'article 40 III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et par celles prévues par le code de la construction et de l'habitation. Les locataires occupant les lieux au moment du rachat de leur immeuble par un organisme d'habitations à loyer modéré ne peuvent donc être expulsés au motif que leurs ressources dépassent les plafonds prévus pour l'attribution des logements sociaux. Cependant, à l'expiration du délai de six mois fixé par les dispositions de l'article L. 353-7 du CCH, le locataire qui refuserait de signer un nouveau bail conforme à la convention APL se retrouverait de fait sans droit ni titre.

Données clés

Auteur : [M. Bertho Audifax](#)

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 121455

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 3 avril 2007, page 3240

Réponse publiée le : 15 mai 2007, page 4538