



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 34388

Texte de la question

Mme Marie-Hélène Amiable interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur la politique menée depuis 1989 par le bailleur privé Icade, filiale de la Caisse des dépôts et consignations, vis à vis de son parc de logements. Des conventions, conclues principalement dans le cadre de travaux d'amélioration ayant fait l'objet de subventions PALULOS, liaient une partie de son patrimoine à l'aide personnalisée au logement. Lorsque ces conventions APL expirent, la société Icade ne les renouvelle pas, choisissant de transformer son parc social en un parc dit intermédiaire. Cette décision lui permet d'imposer dès lors à ses locataires, qualifiés de clients, des hausses répétées de loyers qui tendent à s'aligner sur ceux du secteur privé. Cette situation est à l'origine d'une pression économique insupportable pour de nombreux ménages. Certains sont confrontés à d'importantes dettes de loyer et se retrouvent parfois menacés d'expulsion. Sur la commune de Bagneux, les locataires d'Icade représentent paradoxalement une part importante des demandeurs de logements sociaux alors que leurs logements sont sociaux de fait puisqu'ils n'ont, en ce qui les concerne, pas changé de situation. Depuis l'introduction de cette société en bourse en avril 2006, l'iniquité est encore plus forte puisque des dividendes sont distribués parallèlement aux actionnaires. Pour 2007, les comptes de la société font scandaleusement état d'un résultat net de 266 millions d'euros, en augmentation de 26 %, alors que les locataires constatent les retards d'investissement, les défauts d'entretien des immeubles, la mauvaise qualité des chantiers entrepris. Elle lui demande ce que compte faire le Gouvernement pour s'opposer à cette privatisation du parc social.

Texte de la réponse

La durée initiale des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) est fixée selon la durée du prêt accordé par l'État. En cours de conventionnement, les logements peuvent être vendus librement. Toutefois, en application de l'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation, les engagements conventionnels se transmettent automatiquement aux propriétaires successifs. Six mois avant la date de leur expiration, en application des articles L. 353-2 et R. 353-92 du code de la construction et de l'habitation, les conventions APL peuvent être dénoncées par les bailleurs. Le patrimoine concerné se retrouve alors « libre de droit » et repasse, dès la fin de la convention, sous le régime du droit commun, c'est-à-dire de la loi du 6 juillet 1989. Le bailleur peut alors envisager d'augmenter les loyers par paliers lors des renouvellements des baux comme le prévoit l'article 17 c de cette loi. Dans ces conditions, au fur et à mesure de l'arrivée à échéance des conventions, la société ICADE peut, légalement, mettre fin au conventionnement, l'État ne pouvant donc la contraindre à renouveler les conventions. Toutefois, dans le cadre de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), un certain nombre de dispositions ont été prises pour limiter les conséquences en terme de hausses de loyers résultant de l'application immédiate de la loi du 6 juillet 1989 après l'expiration des conventions. L'article 61 de la loi ENL dispose que, pendant une durée maximale de six ans, ces révisions ne pourront dépasser les plafonds de loyer fixés pour les prêts locatifs sociaux (PLS) dès lors que le locataire reste en place. Durant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU). Après le départ du locataire, le loyer sera fixé librement. Par ailleurs, l'article 62 de la loi engagement national

pour le logement (ENL) stipule que les bailleurs de logements conventionnés appartenant à une personne morale autre qu'un organisme HLM et possédant plus de dix logements, doivent, s'ils ne souhaitent pas renouveler la convention, informer deux ans avant son échéance, les locataires, le maire de la commune concernée et le représentant de l'État. Si le non-renouvellement de la convention fait passer la commune au-dessous du seuil de 20 % fixé par l'article 55 de la loi SRU, l'avis consultatif du préfet est requis.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Hélène Amiable](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (11^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 34388

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 novembre 2008, page 9478

Réponse publiée le : 20 juillet 2010, page 8163