ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

locataires

Question écrite n° 39899

Texte de la question

M. Jean-François Lamour alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'obligation d'information à la charge des bailleurs lors des opérations de conventionnement réalisées au titre de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation. Lors de l'examen en séance publique du projet de loi dit accès au logement et urbanisme rénové, un amendement n° 1065 visait à renforcer l'information et la protection des locataires dans ce cadre. En réponse à cette initiative, elle avait déclaré que si « l'intention » était « bonne », cette proposition « [ne ressortissait] absolument pas au domaine législatif ». Prenant acte de cet avis défavorable, la majorité socialiste avait voté contre l'amendement n° 1065. Or l'amendement proposé consistait à compléter la rédaction de l'article L. 353-7 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit une obligation d'information à la charge du bailleur en cas de conventionnement. L'obligation précitée étant évidemment de nature légale, l'argument suivant lequel l'initiative discutée en séance publique était du domaine du règlement, et par conséquent irrecevable, est manifestement infondé. La présente question n'a toutefois pas pour objet de refaire un débat parlementaire désormais achevé, au cours duquel le Gouvernement et la majorité parlementaire ont perdu une occasion de mieux protéger les locataires concernés par les opérations de conventionnement et de préserver l'objectif de mixité sociale que tous devraient partager. Loin de toute polémique, cet amendement n'avait d'autre objet que d'informer complètement les locataires des augmentations de loyer et application du supplément de loyer de solidarité auxquels ils peuvent être assujettis en cas de signature d'un nouveau bail. Cette démarche s'appuyait sur l'exemple précis du conventionnement autorisé le 16 novembre 2006 par M. Bertrand Delanoë, en tant que président du conseil de Paris siégeant en formation de conseil général, de 86 logements situés 92-94-96-98, rue de la Convention, Paris 15e, par la SA d'HLM La Sablière. Dans ce dossier, en effet, des locataires insuffisamment informés ont pu se voir appliquer des augmentations de loyer de l'ordre de 10 % pendant plusieurs années consécutives, indépendamment de l'application éventuelle du supplément de loyer de solidarité. À nouveau saisi de cette question et compte tenu du rejet de son amendement par la majorité parlementaire, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si le Gouvernement va enfin prendre des initiatives tendant à ce que les locataires soient informés de leurs droits lors des opérations de conventionnement.

Texte de la réponse

La rareté du foncier peut favoriser les opérations d'acquisitions d'immeubles existants par les bailleurs sociaux qui les conventionnent à l'aide personnalisée au logement (APL) à cette occasion. Dès l'entrée en vigueur de la convention, le bailleur social peut, aux termes de l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation (CCH), fixer un nouveau loyer applicable aux titulaires de baux en cours ou aux bénéficiaires du droit au maintien dans les lieux sans qu'il soit nécessaire de leur donner congé. Ce loyer est fixé en fonction du loyer maximum applicable aux logements conventionnés et tel qu'indiqué dans la convention APL. Cependant, pour les locataires disposant de ressources supérieures à celles prévues pour l'attribution d'un logement social, l'application du loyer applicable aux logements conventionnés peut entraîner une forte baisse du loyer pour des personnes qui n'entrent pas dans le champ du parc locatif social. Aussi, le décret no 2002-844 du 3 mai 2002,

codifié à l'article R. 353-16 du CCH, a autorisé la fixation d'un loyer dérogatoire maximum supérieur au loyer maximum de la convention APL. Ce loyer dérogatoire maximum, est calculé sur la base du loyer acquitté le plus élevé avant le conventionnement lorsque celui-ci est supérieur au loyer maximum fixé par la convention. En tout état de cause, le premier loyer appelé après l'entrée en vigueur de la convention ne doit pas être supérieur de plus de 10 % au loyer acquitté avant le conventionnement. Le loyer de ces locataires est ensuite révisé annuellement selon la législation applicable à tout locataire de logement appartenant à un bailleur social. Aux termes de l'article L. 442-1 du CCH, les bailleurs pouvaient réviser les loyers pratiqués des locataires dans la limite du loyer maximum - ou maximum dérogatoire pour les locataires dépassant les plafonds de ressources - sans que ces augmentations ne puissent entraîner, d'un semestre par rapport au précédent, une hausse supérieure à 10 %. Depuis le 1er janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2016, en application des dispositions de l'article 210 III de la loi no 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, prorogées par l'article 112 de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la révision annuelle des loyers pratiqués s'effectue dans la double limite du loyer maximum – ou maximum dérogatoire - et de l'indice de référence des loyers (IRL) du 3e trimestre de l'année précédente. La loi « égalité et citoyenneté » pérennisé ces dispositions. Dès lors, et bien que ne disposant pas des pièces précises du dossier que vous citez, les augmentations dont vous faites mention semblent cohérentes au regard de la réglementation en vigueur. S'agissant de l'information délivrée aux locataires au moment du conventionnement de leur logement, les modèles types de conventions APL, déterminés réglementairement, prévoient les obligations d'information des bailleurs sociaux. Aux termes de ces conventions, le bailleur doit informer les locataires de leur obligation de présenter leurs justificatifs de revenus, dans un délai variant de deux à six mois en fonction du statut du bailleur, afin de permettre la fixation du nouveau loyer et son application dans les 4 mois suivant la date de signature de la convention. De plus, aux termes de l'article L. 353-16 du CCH, une copie de la convention doit être tenue en permanence à la disposition des locataires. S'agissant du supplément de loyer de solidarité (SLS), le bailleur peut, dans le cas où ces ressources excéderaient significativement le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement social, appeler un loyer pratiqué dans la limite du loyer dérogatoire, mais aussi un SLS conforme au barème applicable (Cass, no 12-18918, 10 juillet 2013, Société ICF La Sablière). Aucune modalité d'information obligatoire n'est prévue par la réglementation. En revanche, l'Instruction technique relative à la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité, établie par le ministère en charge du logement, préconise, préalablement à toute mise en recouvrement, que le bailleur fournisse au locataire assujetti au SLS, une information lui permettant de vérifier le montant du SLS exigé. Celle-ci doit notamment comporter le détail des modalités de calcul du montant du SLS dont est redevable le locataire, dans le cas où le SLS est plafonné aux termes de l'article L. 441-4 du CCH, le montant du SLS avant et après plafonnement et le taux d'effort. Par ailleurs, le locataire est informé qu'en cas de modification de la composition du ménage ou de baisse de revenus d'au moins 10 %, une régularisation du montant du SLS à acquitter intervient dans le mois qui suit une information dûment justifiée auprès du bailleur, aux termes des dispositions de l'article L. 441-3 du CCH. Enfin, l'instruction précise que le montant du SLS et son intitulé doivent être inscrits dans l'avis d'échéance ainsi que dans la quittance de loyer remise au locataire par le bailleur. Soucieux de favoriser l'information des locataires, le Gouvernement n'envisage cependant pas de modifier les modalités existantes d'information du locataire par le bailleur.

Données clés

Auteur : M. Jean-François Lamour
Circonscription : Paris (13e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 39899
Rubrique : Baux
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 15 octobre 2013, page 10734
Réponse publiée au JO le : 11 avril 2017, page 2965