

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE2170

présenté par
Mme Guévenoux

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 49, insérer l'article suivant:**

Le second alinéa de l'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« L'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger au 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 avec une transformation pour les patrimoine concernés de la surface corrigée en surface utile. 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. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis 1948, le loyer des habitations est calculé en fonction de la surface utile à laquelle est ajoutée une surface théorique calculée en fonction de la présence d'installations dites « de confort ». C'est-à-dire, qu'un appartement de 50 m² de surface utile peut voir son loyer calculé sur une surface corrigée supérieure, dû par exemple à la présence d'une baignoire ou d'un vide ordure.

Cependant, les critères définis comme de « confort » il y a près de 70 ans ne sont plus tout à fait les mêmes aujourd'hui. Lorsque le bailleur, à la demande des locataires, décide d'effectuer des travaux pour enlever la colonne de vide-ordures - qui entraîne des nuisances sonores et la prolifération de nuisibles - la surface théorique représentée par cet accessoire est donc supprimée du calcul du loyer, ce qui entraîne de-facto une réduction de ce dernier. Nous avons donc une situation où des frais de travaux sont engagés pour une meilleure qualité de vie des habitants et qui entraîne cependant une réduction du loyer perçu par les bailleurs.

Cet amendement et les suivants prévoient de permettre aux bailleurs sociaux, pour les logements ayant fait l'objet d'une réhabilitation, de calculer – sans augmentation - le loyer en fonction de la surface utile et non plus en fonction de la surface corrigée.