

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° CE2171

présenté par
Mme Guévenoux

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

Rédiger ainsi le premier alinéa de 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 :

« Les bailleurs de logements visés à l'article 41 *ter* peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine. Ces accords portent notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitation à loyer modéré, l'évolution de la surface corrigée en surface utile, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis 1948, le loyer des habitations est calculé en fonction de la surface utile auquel 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, après accord collectifs locaux avec les locataires de calculer – sans augmentation - le loyer en fonction de la surface utile et non plus en fonction de la surface corrigée.