

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

9 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 846)

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° CE2449

présenté par

M. Cédric Roussel, M. Besson-Moreau, Mme Janvier, M. Chalumeau, M. Blanchet,  
Mme Charvier, Mme Rauch, Mme Rist, M. Belhaddad, Mme Piron, M. Bouyx et M. Bois

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 40, insérer l'article suivant:**

Le versement de l'allocation de logement sociale est conditionné au paiement du loyer résiduel et à l'occupation du bien jusqu'à ce qu'une solution contractuelle ou non soit trouvée.

Les modalités d'application de cet article sont définies par décret.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

La relation entre locataires et bailleurs ne semble pas aller en s'améliorant. Tel est le constat posé par nombreux professionnels de l'immobilier. Si chacune des parties se renvoie la faute, il n'en reste pas moins que ce projet de loi n'introduit en rien des solutions en ce sens.

Effectivement, le problème criant et croissant des dégradations, des incivilités et des loyers impayés mène désormais les bailleurs à ne plus vouloir s'investir dans leurs missions premières.

Si longtemps le locataire a été appréhendé, à juste titre, comme partie la plus vulnérable dans cette relation, il semblerait que dorénavant la situation s'inverse progressivement dans certains cas. Au gré des diverses législatures, des multitudes de règles sont venues s'empiler afin de garantir aux locataires une protection accrue. Cette logique bien que respectable, ne doit pas, être remise en cause dans sa totalité, mais elles doivent désormais connaître un rééquilibrage pour ne pas être utilisée de façon dévoyée voire pernicieuses. L'allocation de logement social (ALS) est une illustration idoine des aberrations constatées dans le domaine.

En ce qui concerne le paiement de l'ALS, le propriétaire a la possibilité de faire une demande de versement direct de l'aide au bailleur auprès de la caisse d'allocations familiales (CAF). Cette allocation lui permet de percevoir l'aide pour le compte du locataire qui ne devra, quant à lui, uniquement régler que le loyer résiduel entre le montant du loyer et l'allocation logement.

Les cas de loyers impayés doivent être signalé à la CAF qui demandera au locataire et au bailleur d'établir ensemble, dans un délai de six mois, un plan d'apurement. Tout au long de cette période ainsi que durant l'exécution du plan d'apurement, l'ALS continue d'être versée au bailleur.

Toutefois, lorsqu'aucun plan d'apurement ne peut être conclu notamment à cause de locataire dit « en détresse » ou de mauvaise foi, l'ALS sera suspendue. Eu égard à cela, le bailleur se voit imposer une double peine : d'un côté, il ne perçoit plus l'ALS et de l'autre il ne perçoit plus le loyer dit résiduel alors même que son bien est occupé.

Un changement de paradigme doit être opéré afin de stabiliser les relations – pourtant conflictuelle – entre locataires et bailleurs. Cet amendement a pour objectif de responsabiliser le locataire tout en le protégeant mais aussi de rassurer les bailleurs, oubliés de nos législations présentes.

- Responsabiliser le locataire et le protéger : Le locataire n'est aucunement responsabilisé par la suppression de cette aide, car il n'est aucunement pénalisé par la situation. En outre, ce fonctionnement pousse certains bailleurs à vouloir se séparer de leur locataire, mettant en œuvre des procédures d'expulsions, alors même que ces derniers sont souvent d'ores et déjà dans des situations de grande précarité.
- Rassurer les bailleurs : Le versement de l'ALS doit être conditionné au paiement du loyer résiduel comme c'est le cas aujourd'hui, mais elle doit également être liée à l'occupation du bien jusqu'à ce qu'une solution contractuelle ou non soit trouvée.