ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N º 907

présenté par
M. François-Michel Lambert

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 55, insérer l'article suivant:

Après la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigé :

« Cette dérogation est de droit en cas de rénovation d'un montant supérieur à 30 000 € par logement, comportant un volet énergétique permettant d'atteindre une consommation d'énergie inférieure à 230 KWh/m^2 ou une mise en accessibilité du bâtiment, dans la limite des plafonds de loyer de base au mètre carré afférents aux constructions réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré de l'année de réalisation des travaux. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Actuellement, les bailleurs sociaux ont engagé un programme ambitieux de travaux de réhabilitation thermique, encouragés par la Caisse des dépôts grâce aux éco-prêts et aux prêts de haut de bilan.

De nombreux bailleurs s'engagent également, dans le cadre de leurs plans de réhabilitation, à rendre accessibles les logements quand cela est techniquement possible.

Or, la situation financière des bailleurs du fait de la réduction de loyer de solidarité (prévu à hauteur de - 1,5 Md€ sur un autofinancement de 2,4 Md€) a un impact sur les programmes d'investissements, et la réglementation HLM est actuellement trop lourde pour permettre d'ajuster la politique des loyers en cas de gros travaux, même avec l'accord des locataires.

Or, dans beaucoup de cas, ces travaux sont majeurs : un investissement de 30 000 €/logement permet au bâtiment de « repartir » pour une seconde vie. Or, les politiques de loyer, liées à la date

de construction de l'immeuble, permettent peu de marge de manœuvre. Les aides sont faites à travers des prêts bonifiés, qu'il faut rembourser, et avec des niveaux de loyers à 3 ou 4 €/m2, auxquels s'ajoutent la RLS, les plans de financements sont déficitaires. Cela compromet la réalisation des opérations.

Aujourd'hui, il est possible pour le bailleur social qui engage des travaux importants d'économie d'énergie de relever légèrement le quittancement de deux façons :

- La 3ème ligne sur quittance limitée à 50 % de l'économie de charges prévue

- Un accord collectif, si 50 % des locataire sont d'accord, portant sur un complément de loyer.

Dans le cas des loyers HLM, les nouveaux loyers négociés dans le cadre de l'accord ne peuvent pas excéder les loyers plafonds prévus par la convention de conventionnement (convention APL d'origine).

Une dérogation est aujourd'hui possible, si l'autorité administrative l'autorise :

L'article L 442-1 du CCH prévoit dans son dernier alinéa que « L'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme à déroger à l'avant-dernier 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. 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 avant-dernier 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. »

Il est proposé de rendre cette dérogation automatique dès que des montants d'investissements sont supérieurs à 30 000 €, qui correspond à une remise à neuf du logement. Cette dérogation reste dans la limite des prix de base au mètre carré afférents aux différentes catégories de construction réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré de l'année de réalisation des travaux.

En aucun cas, les loyers ne pourront dépasser les plafonds des logements neufs, et le reste de l'article reste applicable : la hausse est plafonnée à 5 % par an sauf accord des locataires.