

ASSEMBLÉE NATIONALE

9 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE53

présenté par
Mme Pinel et M. Falorni

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 23, insérer l'article suivant:

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 353-9-3, les mots : « en fonction » sont remplacés par les mots : « dans la limite de la variation » ;

2° À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-1, les mots : « en fonction » sont remplacés par les mots : « dans la limite de la variation ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif d'encadrement des loyers pratiqués par les organismes Hlm en posant dans le code de la construction et de l'habitation le principe d'une évolution des loyers prenant en compte l'évolution de l'IRL.

Il est courant que les organismes Hlm révisent leurs loyers pratiqués au 1^{er} janvier, dans la limite de la variation de l'IRL, mais sans totalement appliquer le taux de variation voire, le cas échéant, renoncer à toute majoration. Mais certaines Directions territoriales de l'État font prévaloir une interprétation restrictive du texte selon laquelle l'évolution du loyer serait désormais régi par l'indexation, sans marge de manœuvre pour l'organisme, y compris lorsque l'intérêt général commanderait la non révision du loyer ou l'application d'une majoration inférieure à celle de l'indice. Cette capacité des bailleurs d'apprécier le niveau de majoration du loyer en cours de bail est un des leviers qui permet d'assurer leur vocation sociale, notamment en période de crise.

De la même manière, le législateur de 2017 a conservé la disposition selon laquelle les bailleurs sociaux fixent librement le loyer des logements faisant l'objet d'une nouvelle location (article L. 442-1-1 du CCH), cette mesure permettant de garantir un taux d'accessibilité suffisant au parc

social. Ainsi, le conseil d'administration est légitime pour prendre en compte, par exemple, un taux de vacance excessif ou bien un niveau de loyer qui peut s'avérer élevé dans certains groupes immobiliers au regard de l'offre sur le parc privé. Le conseil d'administration peut également considérer que la mise en œuvre d'une majoration infime représentera un coût de gestion inutile et décider l'absence totale de majoration sur l'ensemble du parc social concerné.

Les bailleurs sociaux doivent conserver une liberté d'appréciation dans le niveau de variation du loyer pratiqué, à la fois dans la limite du loyer plafond et de la variation à la hausse de l'indice, dès lors que le conseil d'administration appuie sa délibération sur une motivation explicite. Cet amendement a été travaillé avec l'USH.