



Accès au parc social des ménages très modestes et politique des loyers

(Ord. n° 2019-454 du 15.5.19 et décret du 15.5.19 : JO du 16.5.19)

Prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 88), l'ordonnance du 15 mai 2019 prévoit, pour une durée de cinq ans, la possibilité pour les bailleurs sociaux volontaires de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers HLM dérogatoire, en faveur des ménages très modestes. Elle permet aux bailleurs sociaux de moduler leurs loyers pour mieux prendre en compte leur capacité financière et ainsi faciliter leur accès au parc social.

Champ d'application, modalités de mise en œuvre de l'expérimentation

(art. 1)

La mise en place d'une politique de loyers dérogatoire à titre expérimental est à l'initiative des bailleurs sociaux : organismes (CCH : L. 411-2) et SEM (CCH : L. 481-1) pour les logements faisant l'objet d'une convention à l'Aide personnalisée au logement (APL) (CCH : L. 351-2).

Cette politique des loyers déroge aux conventions APL conclues avant le 1er janvier 2013 et aux loyers fixés dans le cadre d'une fourchette avec un montant minimum et maximum (CCH : L. 442-1). Dans ce cadre, les loyers sont fixés indépendamment des conditions de financement initiales des immeubles.

Une délibération du conseil d'administration ou conseil de surveillance des organismes est nécessaire ainsi qu'une déclaration au préfet du lieu d'implantation de leur siège ou, pour les Offices publics de l'habitat (OPH), de leur collectivité territoriale de rattachement. La déclaration au préfet doit indiquer le ou les ensembles immobiliers de leur patrimoine faisant l'objet de l'expérimentation, ainsi que les modalités de la politique des loyers dérogatoire qui leur est applicable.

Ménages concernés et détermination des loyers

Sont concernés par ce dispositif :

- les ménages dont les ressources sont inférieures à 80 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés par des Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ;
- les locataires bénéficiant d'une mutation dans le parc du fait de la sous-occupation de leur ancien logement (CCH : L. 442-3-1) ou du départ d'un logement adapté (CCH : L. 442-3-2). Le loyer du nouveau bail est inférieur au loyer que ce ménage acquittait dans son logement d'origine.

Détermination des loyers

Les loyers des nouveaux baux d'une partie des logements faisant l'objet de l'expérimentation :

- ne doivent pas excéder les plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'APL (CCH : L. 351-3, 8ème alinéa) ;

- doivent être inférieurs aux loyers précédemment pratiqués dans ces logements.

Pour compenser le montant global des baisses de loyer, les bailleurs pourront appliquer à d'autres locataires entrants des loyers plus élevés. Ainsi, les loyers d'une autre partie des logements faisant l'objet de l'expérimentation peuvent être fixés, à la relocation, dans la limite :

- des loyers maximaux prévus pour les logements financés par des Prêts locatifs sociaux (PLS) ;
- et à un niveau supérieur à celui précédemment pratiqué dans ces logements.

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements sont ceux applicables pour l'attribution des logements financés par des PLS.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est informée, lors de l'examen des dossiers auxquels elle procède, des candidats concernés par l'expérimentation. Au terme de l'expérimentation, l'équilibre entre les minorations et les majorations de loyers doit être atteint. Pour le calcul de ces majorations, le montant retenu pour chaque logement correspond à la différence entre le loyer plafond prévu par la convention APL (CCH : L. 351-2) ou le montant maximum de loyer fixé dans le cadre de la fourchette (CCH : L. 442-1) et le loyer pratiqué inscrit dans le nouveau contrat de location.

Suivi de l'expérimentation et contrôle du préfet

(art. 2)

Chaque année et au plus tard le 31 janvier de l'année suivante, les organismes mettant en œuvre l'expérimentation transmettent au préfet un bilan, indiquant notamment le nombre de logements concernés, la masse des minorations et des majorations de loyers, ainsi que les caractéristiques des ménages concernés. Ce bilan est présenté au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme.

Le préfet peut mettre un terme à l'expérimentation s'il constate que les objectifs ne sont pas respectés ou que l'équilibre entre les minorations et les majorations de loyers ne peut manifestement plus être atteint. Dans ce cas, une procédure contradictoire est mise en œuvre (Code des relations entre le public et l'administration : art. L. 121-1 et suivants). L'organisme concerné informé peut présenter ses observations pendant un délai d'un mois avant l'intervention de la décision du préfet (décret du 15.5.19).

Le terme de l'expérimentation est sans effet sur les contrats de location conclus en application de l'expérimentation.

Remise d'un rapport au parlement

(art. 3)

Le Gouvernement devra remettre un rapport au Parlement quatre mois avant le terme de l'expérimentation.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux