



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 88928

Texte de la question

M. François Grosdidier appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la difficulté que créent, pour les communes soumises à des quotas de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU), les décisions unilatérales de bailleurs décidant de déconventionner leurs logements après amortissement des prêts dont ils ont bénéficié. Ces décisions font parfois basculer ces communes sous le seuil de 20 %, emportant pour elles de lourdes conséquences financières. L'unilatéralisme des décisions des bailleurs est d'autant plus anormal que c'est souvent la volonté des communes qui a présidé à la construction de ces logements et que cette volonté a pu se concrétiser, non seulement par les garanties apportées aux prêts amortis, mais aussi par des subventions, des abaissements du prix du terrain voire des cessions gratuites. Il lui demande donc de soumettre la décision de déconventionnement de logements sociaux à l'avis conforme de la commune.

Texte de la réponse

La durée initiale des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement (APL) est fixée selon la durée du prêt accordé par l'État. Le conventionnement à l'APL en représente en effet la contrepartie en imposant une servitude locative sous plafond de ressources et de loyer. Les conventions se reconduisent tacitement par période triennale tant que le bailleur ne les a pas dénoncées. En effet, six mois avant la date de leur expiration, en application de l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation, les conventions APL peuvent être dénoncées par les bailleurs. Le patrimoine concerné se retrouve alors « libre de droit » et repasse, dès la fin de la convention, sous le régime du droit commun, c'est-à-dire de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs lorsqu'il s'agit d'un bailleur privé, ou sous le régime HLM non conventionné s'il s'agit d'un organisme de ce secteur. Dans ces conditions, au fur et à mesure de l'arrivée à échéance des conventions, les bailleurs peuvent, légalement, mettre fin au conventionnement, l'État ne pouvant donc les contraindre à renouveler les conventions. Cependant, lorsque les bailleurs sont des sociétés d'économie mixte (SEM), les logements dont les conventions APL sont venues à expiration restent soumis, en application du L. 411-4 du code précité, à des règles d'attribution sous plafond de ressources et de loyers. Par ailleurs, dans le cadre de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), un certain nombre de dispositions ont été prises pour limiter les conséquences en termes de hausses de loyers résultant de l'application immédiate de la loi du 6 juillet 1989, après l'expiration des conventions signées par des bailleurs privés. L'article 61 de la loi ENL dispose que, pendant une durée maximale de six ans, ces révisions ne pourront dépasser les plafonds de loyer fixés pour les prêts locatifs sociaux (PLS), dès lors que le locataire reste en place. Durant cette période, les logements restent considérés comme des logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Après le départ du locataire, le loyer sera fixé librement. Par ailleurs, l'article 62 de la loi ENL dispose que les bailleurs de logements conventionnés appartenant à une personne morale autre qu'un organisme HLM et possédant plus de 10 logements, doivent, s'ils ne souhaitent pas renouveler la convention, informer deux ans avant son échéance, les locataires, le maire de la commune concernée et le représentant de l'État. Si le non-

renouvellement de la convention fait passer la commune au-dessous du seuil de 20 % fixé par l'article 55 de la loi SRU, l'avis consultatif du préfet est requis. En ce qui concerne les aides au logement, la sortie du conventionnement ne peut se traduire par une diminution des aides au logement perçues par un locataire du fait de l'harmonisation des barèmes de l'aide personnalisée au logement (APL) et de l'allocation logement (AL).

Données clés

Auteur : [M. François Grosdidier](#)

Circonscription : Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 88928

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 21 septembre 2010, page 10184

Réponse publiée le : 26 avril 2011, page 4323