



15ème législature

Question N° : 18374	De Mme Isabelle Valentin (Les Républicains - Haute-Loire)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Logement	Analyse > Logement.
Question publiée au JO le : 02/04/2019 Réponse publiée au JO le : 16/07/2019 page : 6748		

Texte de la question

Mme Isabelle Valentin alerte M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la situation des logements en France. La France connaît un parc de logement social important et les bailleurs sociaux qui gèrent les logements à loyers modérés sont des acteurs essentiels de proximité sur le territoire. Dans son département, ils se sont investis depuis plus de 40 ans pour mailler le territoire de logements et ainsi participer à l'aménagement du territoire. Cependant, la demande de logement a aujourd'hui changé. Nombreux sont les logements à être vacants car les demandes reçues par les organismes de gestion ne correspondent pas aux toujours aux ressources imposées pour accéder à un logement à loyer modéré. Pourtant, un logement vacant a toujours intérêt à être loué et la vacance coûte chère pour ces organismes. Un mécanisme de surloyer pourrait alors être appliqué pour ces personnes dont les ressources sont plus importantes pour des logements vacants depuis plusieurs années. Cela permettrait aussi à des personnes dont les ressources sont légèrement supérieures de se loger. Par ailleurs, une clause pourrait être ajoutée dans le bail permettant une cessation dans un délai raisonnable dans le cas où une famille dont les ressources nécessitent un logement à loyer modéré viendrait à être prioritaire. Aussi, elle lui demande ce qui est envisagé pour faire en sorte d'attribuer les logements vacants à des personnes ayant des ressources supérieures à ce qui est nécessaire pour attribuer un logement à loyer modéré.

Texte de la réponse

La France dispose d'un parc de logements locatifs sociaux important, dont le développement doit être poursuivi afin de répondre aux besoins croissants des demandeurs, qui ont déposé plus de deux millions de demandes de logement social. À ce titre, l'attribution de ces logements participe à la mise en œuvre du droit au logement pour satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Les conventions-type conclues en application de l'article L. 351-2 (2° ou 3°) du code de la construction et de l'habitation entre l'État et l'organisme d'habitation à loyer modéré ou la société mixte de construction permettaient déjà, en fonction des modalités de financement, que 10 % des logements de l'opération soient loués à des ménages dont les ressources excèdent les plafonds de ressources prévus au premier alinéa de l'article R. 331-12 du code de la construction et de l'habitation pour l'attribution des logements sociaux, dans la limite de 120 % de ces plafonds. Cependant, le constat de l'inadéquation de l'offre et de la demande, entraînant dans certains territoires la vacance de logements ou les difficultés d'accès au logement les plus modestes, a conduit le Gouvernement à proposer des solutions dans le cadre de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan). Cette loi a donné au Gouvernement la possibilité de prévoir par ordonnance des mesures permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte, gestionnaires de logements conventionnés, de mener

une politique des loyers expérimentale prenant mieux en compte les capacités financières des ménages nouveaux entrants dans le parc social indépendamment des financements initiaux de ces logements. Ainsi, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de l'ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social, les bailleurs sociaux volontaires peuvent, sur une partie de leur parc de logements locatifs sociaux après déclaration auprès du préfet de département, baisser les loyers pratiqués à des niveaux inférieurs ou égaux aux plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) en faveur des ménages dont les ressources sont inférieures à 80 % des plafonds de ressources retenus pour les logements financés par des prêts locatifs aidés d'insertion (PLAI). Pour compenser les baisses de loyers, les bailleurs sociaux peuvent appliquer à d'autres locataires entrants des loyers pratiqués supérieurs aux loyers maximaux fixés dans les conventions APL et dans la limite des loyers maximaux pris en compte pour les logements financés par des prêts locatifs sociaux (PLS). Ce dispositif sera évalué à terme en vue de son éventuelle pérennisation. Cette faculté nouvelle de modulation des loyers de convention APL vient compléter les dispositions de la loi Égalité et Citoyenneté, qui permettent déjà d'organiser un système plus complet de nouvelle politique des loyers, formalisé par un avenant à la convention d'utilité sociale signée entre le bailleur et l'État. Par ailleurs, l'article R. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation permet au préfet de fixer par arrêté des plafonds de ressources dérogatoires pour résoudre notamment de graves problèmes de vacance dans le parc social. Cet arrêté doit déterminer les immeubles et les secteurs concernés ainsi que la durée de mise en œuvre de cette dérogation nécessairement temporaire. En dehors de ces circonstances, il n'est pas possible d'attribuer des logements vacants à des personnes ayant des ressources supérieures aux plafonds en vigueur pour l'attribution des logements locatifs sociaux.