



PROJET DE LOI

Egalité et Citoyenneté

Amendements proposés en première lecture
au Sénat

Juillet 2016

Confédération Nationale du Logement

Association nationale agréée de consommateurs

L'idée d'un projet de loi « Egalité et Citoyenneté » est née des conseils interministériels à l'égalité et à la citoyenneté qui se sont tenus en 2015. Ces conseils interministériels avaient pour objectif, après les terribles attentats qui ont touché notre pays en janvier 2016, de remettre au cœur de tous nos quartiers, l'engagement citoyen, le vivre ensemble et l'égalité dans la République. Ainsi dans l'exposé des motifs du projet de loi, nous pouvons lire : « avec ce projet de loi, c'est une France plus fraternelle que nous voulons dessiner ».

La Confédération Nationale du Logement, première association représentative des locataires, agréée association de consommateurs et de jeunesse et d'éducation populaire porte haut les valeurs de solidarité et de vivre ensemble, tant dans son activité quotidienne et militante que dans ses revendications. Forte de ses 70 000 adhérents et de ses 4600 amicales, elle puise dans son expérience de terrain des propositions pour le logement, pour l'engagement associatif et pour la démocratie.

Nous pensons que ces propositions doivent nourrir la réflexion de ceux qui nous gouvernent et qui font la loi. Les propositions de la société civile doivent pouvoir enrichir les débats parlementaires pour que ceux-ci ne soient pas déconnectés de celles et ceux qui se mobilisent au quotidien. C'est pourquoi, dans le cadre de ce projet de loi, nous voulons vous faire parvenir nos propositions d'amendements. Elles proposent la modification de dispositions qui nous semblent aller dans le mauvais sens, et ajoutent des dispositions non présentes dans le texte.

En effet, il nous semble qu'un certain nombre de dispositions proposées par le projet de loi, en particulier au Titre II, sont de nature à détériorer un peu plus le modèle du logement social à la française, pilier de notre pacte républicain. Nous proposons donc de supprimer du texte des dispositions relatives au surloyer de solidarité mais aussi au droit au maintien dans les lieux qui continuent le processus de marginalisation du logement social.

Par ailleurs, la CNL, pour qui la démocratie est l'horizon indépassable de son action, est porteuse de propositions ambitieuses pour améliorer la participation des habitants à la vie de leur logement, de leur résidence et de leur quartier. Nous pensons que la progression de la démocratie dans tous les domaines, y compris celui du logement ainsi que l'implication du plus grand nombre dans ses affaires peut répondre à la crise politique que nous traversons.

La construction d'une France « plus fraternelle » doit passer par des initiatives de progrès social et de justice. La CNL espère faire avancer dans notre pays, avec ces propositions d'amendements, la construction d'un service public du logement, universel et démocratique.

Sommaire des amendements

Amendement CNL N°1 – Le service civique	5
Amendement CNL N°2 – Le congé de formation	6
Amendement CNL N° 3 – Le congé de formation	7
Amendement CNL N°4 – Le statut de salarié protégé	8
Amendement CNL N°5 – Le statut de salarié protégé	9
Amendement CNL N°6 – Le Plan de Concertation Locative	10
Amendement CNL N°7 – Les représentants des locataires dans les conseils d’administration	11
Amendement CNL N°8 – Les représentants des locataires dans les conseils d’administration des EPL	12
Amendement CNL N°9 – Les représentants des locataires dans les conseils d’administration des sociétés coopératives	13
Amendement CNL N°10 – La représentativité des représentants élus des locataires	14
Amendement CNL N°11 – Le SLS.....	15
Amendement CNL N°12 – Le SLS.....	16
Amendement CNL N°13 – Le SLS.....	17
Amendement CNL N°14 – Le SLS.....	18
Amendement CNL N°15 – Le SLS.....	19
Amendement CNL N°16 – Le SLS.....	20
Amendement CNL N°17 – Les plafonds de ressource	21
Amendement CNL N°18 – Les plafonds de ressource	22
Amendement CNL N°19 – Les plafonds de ressource	23
Amendement CNL N°20 – Les plafonds de ressource	24
Amendement CNL N°21 – La réorganisation des loyers	25
Amendement CNL N°22 – La remise en ordre des loyers	26
Amendement CNL N°23 – La remise en ordre des loyers	27
Amendement CNL N°24 – La réorganisation des loyers	28
Amendement CNL N°25 – Le loyer unique.....	29
Amendement CNL N°26 – La sous occupation	30
Amendement CNL N°27 – L’action de groupe.....	32

Amendement CNL N°1 – Le service civique

ARTICLE 10

- I.- A la troisième phrase du grand II de l'article L120-1 du code du service national, supprimer les mots suivants :

« un organisme d'habitation à loyer modéré mentionné à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, une société publique locale mentionnée à l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales ou une société dont l'Etat détient la totalité du capital »

- II.- En conséquence, au premier alinéa de l'article L120-30 du code du service national, supprimer les mots suivants :

« à des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L411-2 du code de la construction et de l'habitation, à des sociétés publiques locales mentionnées à l'article L1531-1 du code général des collectivités territoriales ou aux sociétés dont l'Etat détient la totalité du capital »

EXPOSE SOMMAIRE

Le service civique a pour but de soutenir l'engagement dans la vie citoyenne et de renforcer la place des jeunes dans la République. Si favoriser l'engagement dans les associations et les organismes sans but lucratif répond clairement à cet objectif, la mise à disposition d'engagés du service civique au sein des organismes d'habitation à loyer modéré, de sociétés publiques locales ou de sociétés dont l'Etat détient la totalité du capital ne semble pas atteindre ce but.

En outre, étant donné les missions accomplies par ces organismes et ces sociétés, la mise à disposition d'engagés du service civique permettrait à l'organisme et auxdites sociétés de bénéficier de main d'œuvre à bas coûts.

Amendement CNL N°2 – Le congé de formation

ARTICLE 8

A la première phrase de l'article L3142-55, supprimer les mots suivants :

« non rémunéré »

EXPOSE SOMMAIRE

L'engagement associatif participe pleinement au renforcement des valeurs républicaines et à la promotion de la cohésion nationale autour des valeurs communes de liberté, égalité, fraternité. A ce titre, les dirigeants associatifs bénévoles ne doivent pas être freinés dans leur volonté de développer ces valeurs.

Par ailleurs, la disposition prévoyant la possibilité de prendre un congé de formation non rémunéré ne s'adresse qu'aux salariés les plus fortunés excluant ainsi les salariés les plus modestes de l'engagement associatif.

Enfin, cette disposition, en prévoyant un congé non rémunéré provoquera le report de la prise en charge de la perte de salaire sur les associations dont la situation financière est déjà très difficile.

Amendement CNL N° 3 – Le congé de formation

ARTICLE 8

Au 1. de l'article L3142-60 du code du travail,

Substituer aux mots

« six jours ouvrables »

Les mots

« douze jours ouvrables »

EXPOSE SOMMAIRE

L'engagement associatif participe pleinement au renforcement des valeurs républicaines et à la promotion de la cohésion nationale autour des valeurs communes de liberté, égalité, fraternité. A ce titre, les dirigeants associatifs bénévoles ne doivent pas être freinés dans leur volonté de développer ces valeurs.

Ainsi, il est nécessaire d'offrir à tout salarié régulièrement élu pour siéger à titre bénévole dans l'organe d'administration ou de direction d'une association un nombre de jours suffisant pour assurer la régularité de son engagement.

A titre de comparaison, un délégué syndical ou un délégué du personnel dispose de 15 heures à sa disposition par mois dans une entreprise de 151 à 499 salariés,

Amendement CNL N°4 – Le statut de salarié protégé

ARTICLE 28 nonies

Ajout

A l'article L2411-1 du code du travail, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« 21° Représentant élu des locataires dans les conseils d'administration des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSE SOMMAIRE

Alors que l'ensemble des lois adoptées ces dernières années, dans le domaine du logement ou de la politique de la ville tendent à valoriser le rôle des associations et de leur concertation dans la vie sociale, il semble logique, pour poursuivre cet effort, d'étendre le champ du statut de salarié protégé.

Les représentants élus des locataires dans les conseils d'administration remplissent une mission démocratique et d'intérêt général au service des locataires du parc social. Ils doivent pouvoir exercer pleinement leur mandat, sans qu'une pression de la part de leur employeur puisse entraver cet exercice.

Amendement CNL N°5 – Le statut de salarié protégé

ARTICLE 8 nonies

Ajout

A l'article L2411-1 du code du travail, insérer un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« 22° Représentant élu des locataires dans les Commissions d'attribution, d'appel d'offre et les jurys architecturaux des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L411-2 du Code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSE SOMMAIRE

Alors que l'ensemble des lois adoptées ces dernières années, dans le domaine du logement ou de la politique de la ville tendent à valoriser le rôle des associations et de leur concertation dans la vie sociale, il semble logique, pour poursuivre cet effort, d'étendre le champ du statut de salarié protégé.

Les représentants élus des locataires remplissent une mission démocratique et d'intérêt général au service des locataires du parc social. Ils doivent pouvoir exercer pleinement leur mandat, sans qu'une pression de la part de leur employeur puisse entraver cet exercice.

EGALITE ET CITOYENNETE – (N° 3679)

Amendement CNL N°6 – Le Plan de Concertation Locative

ARTICLE 28 sexies

L'alinéa 5 est rédigé ainsi : « le I entre en vigueur lors du renouvellement du Plan de Concertation Locative et au plus tard en 2019 »

EXPOSE SOMMAIRE

Le texte prévoit un entrée en vigueur des nouvelles dispositions relatives au financement des associations à travers le Plan de Concertation Locative en 2019, soit un an après les prochaines élections des représentants des locataires. Cependant, plusieurs Plan de Concertation Locative seront renouvelés avant les élections. Il n'y a pas de raisons que les nouvelles dispositions introduites par la loi n'aient aucun effet d'ici là.

Amendement CNL N°7 – Les représentants des locataires dans les conseils d'administration

ARTICLE 28 diecies

Ajout

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

- I. L'article R.421-5 est modifié comme suit :
 - a. Les mots « dix-sept » au premier alinéa sont remplacés par les mots « vingt et un »
 - b. Les mots « trois membres » au 7° sont remplacés par les mots « sept membres »
- II. L'article L.421-8 est modifié comme suit : à la deuxième phrase du septième alinéa, les mots « d'au moins un sixième des sièges » sont remplacés par les mots « d'au moins un tiers des sièges »
- III. Le premier alinéa de l'article L. 481-6 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ceux-ci composent au moins un tiers des membres du conseil d'administration »
- IV. L'article R.422-2-1 est ainsi modifié :
 - a. A la première phrase, le mot « trois » est supprimé
 - b. Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Leur nombre est au moins égal à un tiers de membres composant le conseil d'administration ou de surveillance. »

EXPOSE SOMMAIRE

Afin de remplir les objectifs de renforcement de l'engagement citoyen et associatif dans le parc social, il est nécessaire que les locataires et leurs représentants soient davantage associés aux décisions qui concernent leur habitat. Ainsi, il convient d'augmenter le nombre et la proportion des représentants des locataires siégeant dans les conseils d'administrations des organismes HLM.

Cet amendement vise également à harmoniser les conditions de représentation des locataires dans l'ensemble des organismes HLM en la portant à un tiers.

EGALITE ET CITOYENNETE – (N° 3679)

Amendement CNL N°8 – Les représentants des locataires dans les conseils d’administration des EPL

ARTICLE 28 *decies*

Ajout

A l’article L481-6 du code de la construction et de l’habitation, les mots suivants sont supprimés :
« Les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2. »

EXPOSE SOMMAIRE

Actuellement, les représentants des locataires ne peuvent participer aux débats et aux votes dans les conseils d’administration des Entreprises Publiques Locales que lorsque ceux-ci concernent des logements conventionnés. Cet amendement vise à faire des représentants élus au conseil d’administration les représentant de l’ensemble des locataires du patrimoine, sans discrimination.

EGALITE ET CITOYENNETE – (N° 3679)

Amendement CNL N°9 – Les représentants des locataires dans les conseils d'administration des sociétés coopératives

ARTICLE 28 *decies*

Ajout

Le 7 de l'annexe de l'article R.422-9 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

Supprimer les mots : « Les trois actionnaires représentant les locataires et élus par ces derniers dans les conditions fixées au 3° du I du même article sont administrateurs. »

Remplacer par les mots : « les actionnaires représentants des locataires, au nombre d'au moins un tiers des membres du conseil, sont élus dans les conditions fixées à l'article R421-7 du code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSE SOMMAIRE

Les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitation à loyer modéré sont les seuls organismes d'habitation à loyer modéré, définis comme tels par le code de la construction et de l'habitation dans lesquels les élections de locataires ne sont pas prévues.

A ce jour, le ou les représentants des locataires dans le conseil d'administration ou le conseil de surveillance sont élus lors de l'assemblée générale des coopérateurs, dans un contexte où peu de locataires sont présents.

Amendement CNL N°10 – La représentativité des représentants élus des locataires

ARTICLE 28 octies

Le titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitat est ainsi modifié :

- 1- A l'article L. 421-9, après le troisième alinéa, un alinéa ainsi rédigé est inséré : « Lorsque l'office a du patrimoine dans plusieurs départements, les candidats présents sur la liste doivent être issus au moins de deux départements différents »
- 2- Au 3 de l'article L. 422-2-1, les mots suivants sont ajoutés : « Lorsque l'organisme a du patrimoine dans plusieurs départements, les candidats présents sur la liste doivent être issus au moins de deux départements »

EXPOSE SOMMAIRE

L'amendement vise à améliorer la représentativité des représentants élus des locataires dans les conseils d'administration dans le cas de bailleurs interdépartementaux.

Amendement CNL N°11 – Le SLS

ARTICLE 27

Supprimer l'alinéa 5 et par conséquent l'alinéa 6

EXPOSE SOMMAIRE

Le renforcement du SLS prévu par cet article va à l'encontre des objectifs du projet de loi. En effet, la hausse du plafond du montant du loyer principal et du SLS cumulés de 25% à 35% des ressources du foyer amènerait le départ des familles appartenant à la classe moyenne.

Par ailleurs, la limite de 25% de taux d'effort est généralement admise comme un seuil au-dessus duquel l'effort est considéré comme excessif. Si les taux d'effort excessifs existent fréquemment dans le parc locatif privé, il semble anormal que la loi l'autorise dans le parc locatif social.

Amendement CNL N°12 – Le SLS

ARTICLE 27

Après l'alinéa 4, ajouter un alinéa ainsi rédigé :

« 2° bis A la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L 441-4, les mots « Le programme local de l'habitat peut porter ce plafond jusqu'à 35 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer » sont supprimés ».

EXPOSE SOMMAIRE

Le renforcement du SLS prévu par cet article va à l'encontre des objectifs du projet de loi. En effet, la hausse du plafond du montant du loyer principal et du SLS cumulés de 25% à 35% des ressources du foyer amènerait départ de familles appartenant à la classe moyenne.

Par ailleurs, la limite de 25% de taux d'effort est généralement admise comme un seuil au-dessus duquel l'effort est considéré comme excessif. Si les taux d'effort excessifs existent fréquemment dans le parc locatif privé, il semble anormal que la loi l'autorise dans le parc locatif social.

Amendement CNL N°13 – Le SLS

ARTICLE 27

Supprimer l'alinéa 7

EXPOSE SOMMAIRE

Les Convention d'Utilité Sociale et Programme Local pour l'Habitat sont des outils de planification au niveau local. Leur rôle est d'adapter les objectifs et les moyens à la réalité des territoires et patrimoines sur lesquels ils s'appliquent. Ces territoires et patrimoines sont caractérisés par une forte ségrégation, en particulier dans les grandes agglomérations. L'exonération de SLS est un moyen de lutter contre ces phénomènes dans les quartiers défavorisés. En outre, ces exonérations sont l'expression de choix démocratiques pris au niveau municipal traduisant des visions différentes du rôle du logement social.

Amendement CNL N°14 – Le SLS

ARTICLE 27

Supprimer l'alinéa 18

EXPOSE SOMMAIRE

La disposition que cet article tend à supprimer permet aux organismes de logements sociaux et aux collectivités, dans les zones géographiques où l'on constate un déséquilibre entre l'offre et la demande, d'adapter la politique des loyers.

Dans certaines zones détendues, l'application maximale du SLS conduirait au départ de familles vivant dans des patrimoines dont le taux de vacance est élevé.

EGALITE ET CITOYENNETE – (N° 3679)

Amendement CNL N°15 – Le SLS

ARTICLE 27

Supprimer l'alinéa 19

EXPOSE SOMMAIRE

Les territoires et patrimoines sont caractérisés par une forte ségrégation, en particulier dans les grandes agglomérations. L'adaptation du SLS est un moyen de lutter contre ces phénomènes dans les quartiers défavorisés. En outre, ces exonérations sont l'expression de choix démocratiques pris au niveau municipal traduisant des visions différentes du rôle du logement social.

EGALITE ET CITOYENNETE – (N° 3679)

Amendement CNL N°16 – Le SLS

ARTICLE 27

Supprimer l'alinéa 20

EXPOSE SOMMAIRE

Les territoires et patrimoines sont caractérisés par une forte ségrégation, en particulier dans les grandes agglomérations. L'adaptation du SLS est un moyen de lutter contre ces phénomènes dans les quartiers défavorisés. En outre, ces exonérations sont l'expression de choix démocratiques pris au niveau municipal traduisant des visions différentes du rôle du logement social.

Amendement CNL N°17 – Les plafonds de ressource

ARTICLE 27bis

Ajout

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 25 % à compter du 1^{er} janvier 2017.

EXPOSE SOMMAIRE

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion avait minoré les plafonds de ressources, pour accéder à un logement social, de 10,3%. Afin d'accomplir les objectifs de mixité sociale exprimés dans l'exposé des motifs du projet de loi, il est nécessaire d'endiguer le processus de paupérisation des locataires du parc HLM et de marginalisation du logement social à l'œuvre depuis plusieurs décennies.

Amendement CNL N°18 – Les plafonds de ressource

Ajout, si l'amendement précédent n'est pas adopté

ARTICLE 27bis

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % à compter du 1^{er} janvier 2017.

EXPOSE SOMMAIRE

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion avait minoré les plafonds de ressources pour accéder à un logement social de 10,3%. Afin d'accomplir les objectifs de mixité sociale exprimés dans l'exposé des motifs du projet de loi, il est nécessaire d'endiguer le processus de paupérisation des locataires du parc HLM et de marginalisation du logement social à l'œuvre depuis plusieurs décennies.

Amendement CNL N°19 – Les plafonds de ressource

Ajout, si l'amendement précédent n'est pas retenu

ARTICLE 27bis

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 25 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville à compter du 1^{er} janvier 2017.

EXPOSE SOMMAIRE

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion avait minoré les plafonds de ressources pour accéder à un logement social de 10,3%. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont identifiés par le projet de loi comme des quartiers où la mixité sociale est problématique. Afin d'endiguer la paupérisation de ces quartiers, cet amendement propose d'y relever le plafond de ressources pour accéder au logement social, de manière dérogatoire.

Amendement CNL N°20 – Les plafonds de ressource

Ajout, si l'amendement précédent n'est pas retenu

ARTICLE 27bis

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville à compter du 1^{er} janvier 2017.

EXPOSE SOMMAIRE

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion avait minoré les plafonds de ressources pour accéder à un logement social de 10,3%. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sont identifiés par le projet de loi comme des quartiers où la mixité sociale est problématique. Afin d'endiguer la paupérisation de ces quartiers, cet amendement propose d'y relever le plafond de ressources pour accéder au logement social, de manière dérogatoire, pour le ramener au niveau où il était avant 2009.

Amendement CNL N°21 – La réorganisation des loyers

ARTICLE 26

- I. Supprimer l'alinéa 24 et par conséquent les alinéas 25 à 35
- II. Supprimer l'alinéa 36 et par conséquent les alinéas 37 à 43

EXPOSE SOMMAIRE

Actuellement, lors de la fixation des loyers, les bailleurs sociaux sont contraints par une réglementation basée sur le financement initial des logements. Cette régulation permet de garantir que la politique de loyers du parc social dépende, non pas de logiques de marché, mais de la délibération démocratique. La gestion administrée des loyers par la puissance publique est un pilier du modèle du logement social.

Le projet de loi prévoit des augmentations de loyers dans certains logements afin de favoriser la mixité sociale. Or, considérant l'état actuel des revenus des nouveaux entrants dans le parc social, cette politique risque d'avoir de graves conséquences sur la santé financière de certaines familles.

En outre, cette nouvelle politique de réorganisation des loyers va rendre le mécanisme de fixation des loyers inintelligible pour la plupart des locataires et citoyens.

Amendement CNL N°22 – La remise en ordre des loyers

ARTICLE 26ter

Ajout

- I. Le 4^{ème} alinéa de l'article L.445-1 du Code de la Construction et de l'Habitat est supprimé
- II. Le 6^{ème} alinéa de l'article L.445-2 de Code de la Construction et de l'Habitat est supprimé

EXPOSE SOMMAIRE

L'amendement précédent visait à supprimer la nouvelle politique des loyers prévue par le projet de loi. Cependant, la loi dans sa version actuelle dispose que, à partir de la signature de la seconde Convention d'Utilité Sociale qui devrait intervenir pour 2017, la « remise en ordre des loyers » sur la base du service rendu devient obligatoire pour tous les organismes.

Ce changement fondamental dans la détermination des loyers des organismes de logements sociaux tend à la rapprocher d'un fonctionnement marchand. En déterminant les loyers sur la base de la qualité de l'environnement ou la localisation, il copie les mécanismes de marché qui sont à l'origine de la ségrégation.

EGALITE ET CITOYENNETE – (N° 3679)

Amendement CNL N°23 – La remise en ordre des loyers

Si l'amendement précédent n'est pas retenu

ARTICLE 26 Quater

Au sixième alinéa de l'article L.445-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « Pour l'établissement de la première convention d'utilité sociale, l'organisme peut déroger au présent alinéa. Toutefois, pendant la durée de la première convention, il peut être procédé par avenant à la fixation de ce montant maximal total des loyers, dans le respect des dispositions relatives au classement des immeubles prévues à l'article L. 445-1. Cette fixation prend effet au début d'une année civile. » sont supprimé et remplacés par les mots « L'organisme peut déroger au présent alinéa ».

EXPOSE SOMMAIRE

Cet amendement vise à revenir sur le caractère automatique de la remise en ordre des loyers à partir de la signature de la deuxième convention d'utilité sociale et de permettre aux organismes qui ne le souhaiteraient pas, d'y déroger.

Amendement CNL N°24 – La réorganisation des loyers

ARTICLE 26 Quinquies

Article additionnel

Ajouter un article ainsi rédigé :

« A la dernière phrase du I de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Il peut compenser les baisses de recettes supportées par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 qui sont la conséquence de l'application des objectifs de mixité sociale définis au quinzième alinéa de l'article L. 441-1. »

EXPOSE SOMMAIRE

Les nouveaux entrants dans le parc social se caractérisent aujourd'hui par un niveau de revenus faibles. Les locataires financent déjà une majeure partie des aides à la pierre, à travers la mutualisation et le surloyer de solidarité. En outre, dans un contexte de valorisation de la mixité sociale, il paraît plus juste que la lutte contre la ségrégation soit financée par la solidarité nationale.

L'amendement propose ainsi de faire supporter le coût de cette politique par le Fonds National des Aides à la Pierre plutôt que par l'augmentation des loyers à la relocation.

Amendement CNL N°25 – Le loyer unique

ARTICLE 26

L'alinéa 66 est ainsi rédigé : « Le montant total réel des loyers résultant de la redistribution des loyers doit être égal au montant total réel des loyers antérieur à la redistribution »

EXPOSE SOMMAIRE

L'amendement vise à empêcher que l'expérimentation de convergence des loyers ne soit l'occasion d'augmenter les loyers réels. En effet, si les conventions définissent des loyers plafonds, les niveaux réels des loyers sont parfois inférieurs. Il convient donc, pour que l'expérimentation se fasse sans hausse de loyer, de prendre en compte le montant réel des loyers.

Amendement CNL N°26 – La sous occupation

ARTICLE 28 quater B

Le deuxième alinéa de l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et des locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Les pièces effectivement utilisés pour l'exercice d'une fonction publique élective ou d'une profession et indispensables à l'exercice de cette fonction ou profession ne sont pas considérées comme des pièces habitables »

EXPOSE SOMMAIRE

Le projet de loi veut durcir les conditions dans lesquelles un ménage est considéré en sous occupation de son logement dans le parc social. L'amendement vise à ramener ces conditions à la situation antérieure au projet de loi, de façon à ne pas pénaliser davantage les locataires du parc social, en particulier les ménages qui habitent depuis de nombreuses années dans un logement dans lequel ils ont fondé une famille et dont les enfants ont quitté le domicile familial.

Amendement CNL N°26 – La sous occupation

ARTICLE 28 quater B

Le deuxième alinéa de l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le loyer principal calculé par mètres carrés du logement proposé doit être inférieur ou égal au loyer calculé par mètres carrés du logement d'origine »

EXPOSE SOMMAIRE

Actuellement, le code de la construction et de l'habitation prévoit que le loyer principal doit être inférieur au loyer d'origine lorsque le locataire se voit proposé un relogement en cas de sous occupation. Les dispositions actuelles ne tiennent donc aucun compte de la diminution de la taille du logement. Cet amendement vise à corriger cette injustice et à prendre en compte le loyer au mètre carré.

Amendement CNL N°27 – L'action de groupe

Article 28 septies (nouveau)

Supprimer cet article

EXPOSE SOMMAIRE

L'article 28 septies du projet de loi souhaite supprimer les conditions de représentativité et d'agrément au profit de toutes les associations qui souhaiterait mener une action de groupe dans le domaine du logement locatif social. Pour autant, le droit d'introduire l'action est réservé et doit être réservé aux seules associations nationales agréées de consommateurs. Leur statut et leur objet social leur permettent de répondre aux exigences de légitimité quant à l'intérêt pour agir et la qualité pour représenter le groupe des locataires en tant que tel sans qu'il soit besoin d'identifier au préalable les victimes. L'agrément dont elles disposent garantit leur indépendance à l'égard de tout intérêt professionnel et permet d'éviter le risque de procédures dilatoires instrumentalisées par un concurrent.