

Publié le 24 mai 2019

SLS et expérimentation de la politique des loyers : les ordonnances ont été publiées

Les ordonnances prévues par la loi ELAN relatives à l'expérimentation d'une politique des loyers en faveur des ménages sous plafond de ressources et au calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) en cas de conventionnement de logements privés occupés ont été publiés au Journal officiel du 16 mai 2019.

L'article 88 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN a habilité le gouvernement à prendre par ordonnance :

- des mesures permettant la mise en œuvre, à titre expérimental, d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;
- des mesures adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS), afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.

Expérimentation de la politique des loyers en faveur des ménages sous plafond de ressources

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 permet aux bailleurs sociaux volontaires, de mener une politique de loyers expérimentale pour une durée de 5 ans, afin de faciliter l'accès au parc social de ménages très modestes. Selon le rapport relatif à cette ordonnance, il s'agit de contribuer davantage aux sorties de l'hébergement d'urgence, au plan « Logement d'abord » et à l'objectif de mixité sociale prévu par la loi Égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, qui prévoit de consacrer au moins 25 % des attributions en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) pour des demandeurs de logements sociaux appartenant au dernier quartile.

Ainsi, les bailleurs pourront, à leur initiative et après déclaration auprès du préfet du lieu d'implantation de leur siège ou de leur collectivité de rattachement, prévoir une politique des loyers dérogatoire sur tout ou partie de leur patrimoine conventionné avant le 1er janvier 2013 en s'affranchissant des conditions de financement initiales des immeubles.

Cette politique des loyers dérogatoire repose sur des baisses de loyers en faveur de ménages entrants dont les ressources sont inférieures à 80 % du plafond de ressources pour l'attribution des logements PLAI. Les bailleurs pourront appliquer des loyers à la relocation inférieurs aux loyers pratiqués aux précédents locataires. Ces loyers devront être inférieurs ou égaux aux plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'APL. Cette mesure concerne aussi les locataires bénéficiant

d'une mutation dans le parc du fait de la sous-occupation de leur ancien logement ou du départ d'un logement adapté.

Pour assurer le financement du dispositif, les bailleurs engagés dans cette expérimentation pourront appliquer à d'autres locataires entrants des loyers plus élevés, supérieurs aux plafonds des conventions APL en cours et dans la limite des loyers maximaux prévus pour les logements PLS, avec une contrainte d'équilibre financier global, le total des hausses et des baisses de loyers devant être équilibré au terme de l'expérimentation.

Pour assurer la transparence de ce processus, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements devra être tenue informée des cas d'application de ce dispositif.

Un bilan annuel sur la mise en œuvre de cette expérimentation devra être réalisé par les bailleurs, qui indiqueront le nombre de logements concernés, le montant global des minorations et des majorations de loyers, ainsi que les caractéristiques des ménages bénéficiaires du dispositif. Ce bilan devra être présenté au conseil d'administration de l'organisme et transmis au préfet de département au plus tard le 31 janvier de l'année suivante. Le préfet pourra mettre un terme à cette expérimentation si les objectifs du dispositif ne sont pas respectés ou si l'objectif entre les minorations et majorations de loyer ne peut manifestement plus être atteint.

Un décret du 15 mai 2019 fixe à un mois le délai pendant lequel l'organisme peut présenter ses observations lorsque le préfet souhaite mettre un terme à la mise en œuvre de l'expérimentation de cette politique de loyer dérogatoire

SLS en cas de conventionnement d'un logement privé

L'ordonnance n° 2019-454 du 15 mai 2019 portant adaptation du mode de calcul du SLS permet, quant à lui, aux locataires titulaires d'un bail privé au moment de l'acquisition et du conventionnement à l'APL de leur logement par un bailleur social de conserver ce bail ou de conclure un nouveau bail conforme à la convention APL. Dans ce dernier cas, si leurs revenus sont supérieurs au plafond de ressources applicable, ce nouveau bail devra fixer un loyer dérogatoire qui sera égal, ou supérieur dans la limite de 10 %, au loyer pratiqué avant le rachat.

Par ailleurs, en plus du plafonnement du montant cumulé du loyer principal et du SLS à 30 % des ressources du ménage prévu par l'article L. 441-4 du CCH modifié par la loi Egalité et Citoyenneté, cette ordonnance instaure un deuxième plafonnement du montant cumulé du loyer principal et du SLS, pour les locataires de logements conventionnés acquittant un loyer dérogatoire, afin d'éviter que ce montant cumulé dépasse le niveau des loyers du marché privé. Les valeurs maximales, par zone géographique, du montant cumulé du loyer principal et du SLS seront fixées par un décret qui tiendra compte des loyers moyens constatés.

À télécharger

Par Fabien GUEGAN