

**Rapport au Président de la République relatif à 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**

NOR: LOGL1907092P

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/rapport/2019/5/16/LOGL1907092P/jo/texte>

Monsieur le Président de la République,  
[L'article 88 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) habilite le Gouvernement à prendre par ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi, 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.

La présente ordonnance prévoit, pour une durée de cinq ans, pour les bailleurs sociaux volontaires, la possibilité de mener une politique de loyers expérimentale dont l'objectif est de faciliter l'accès au parc social de ménages très modestes. Il s'agit ainsi de contribuer davantage aux sorties de l'hébergement d'urgence, au plan « Logement d'abord » et à l'objectif de mixité sociale prévu à [l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation](#) qui prévoit de consacrer au moins 25 % des attributions réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville à destination des demandeurs de logements sociaux les plus modestes.

Ainsi, les bailleurs pourront, à leur initiative et après déclaration auprès du préfet de département 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 substantielles de loyers en faveur de ménages entrants dont les ressources sont inférieures à 80 % du plafond de ressources pour l'attribution des logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). Les bailleurs leur appliqueront des loyers à la relocation inférieurs aux loyers pratiqués des précédents locataires. Ces loyers devront en toute hypothèse être inférieurs ou égaux aux plafonds de loyers pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (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 financés par des prêts locatifs sociaux (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.

La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements est informée des cas individuels d'application du dispositif, afin d'assurer la transparence du processus.

Les bailleurs devront réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre de cette expérimentation, dans lequel ils 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 sera 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 l'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 rapport sera remis au Parlement quatre mois avant la fin de l'expérimentation.

Cette ordonnance comporte quatre articles.

L'article 1er définit le champ d'application, les modalités de mise en œuvre et la durée de l'expérimentation.

L'article 2 prévoit les modalités de suivi annuel de l'expérimentation ainsi que le contrôle exercé par le préfet de département, notamment sa capacité de mettre fin à l'expérimentation.

L'article 3 prévoit la remise par le Gouvernement d'un rapport au Parlement quatre mois avant le terme de l'expérimentation.

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.