

ASSEMBLEE NATIONALE - ARTICLE 52 ADOPTE LE VENDREDI 15 DECEMBRE 2017

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

1° L'article L. 351-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les 1° et 6° ne sont pas applicables pour les prêts ou contrats de location-accession signés à compter du 1er janvier 2018 et, par exception, à compter du 1er janvier 2020 pour les prêts et contrats de location-accession conclus, lorsque le logement est ancien, dans les communes ne se caractérisant pas par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement dans le parc résidentiel existant. Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement précise lesquelles des communes satisfont aux conditions fixées au présent alinéa. » ;

2° L'article L. 351-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de l'aide personnalisée au logement est réduit, pour les bénéficiaires concernés par l'article L. 442-2-1, à hauteur d'une fraction fixée par décret, comprise entre 90 % et 98 %, de la réduction de loyer de solidarité prévue au même article L. 442-2-1. » ;

2° bis (Supprimé)

3° et 4° (Supprimés)

5° À l'article L. 441-11, le taux : « 50 % » est remplacé par le taux : « 100 % » ;

6° Après l'article L. 442-2, il est inséré un article L. 442-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-2-1. – Pour les logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement gérés par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, à l'exception des logements-foyers conventionnés en application du 5° de l'article L. 351-2, une réduction de loyer de solidarité est appliquée par les bailleurs aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond, fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

« Pour les locataires ne bénéficiant pas de l'aide personnalisée au logement mentionnée à l'article L. 351-1, la demande prévue à l'article L. 441-9 permet au bailleur de déterminer si le locataire bénéficie de la réduction de loyer de solidarité.

« Le montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité est fixé chaque année par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants fixés de la manière suivante pour l'année 2018 :

«	Désignation	(En euros)		
		Montant maximal		
		Zone I	Zone II	Zone III
	Bénéficiaire isolé	50	44	41
	Couple sans personne à charge	61	54	50
	Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	69	60	56
	Par personne à charge supplémentaire	10	9	8

« Le zonage appliqué est celui utilisé pour le calcul des aides au logement.

« L'arrêté mentionné au troisième alinéa du présent article peut prévoir un montant de réduction de loyer de solidarité spécifique pour les colocations.

« Ces plafonds sont indexés, chaque année au 1er janvier, sur l'indice de référence des loyers défini à l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« Chaque année au 1er janvier, la revalorisation du montant mensuel de la réduction de loyer de solidarité correspond au moins à l'évolution de l'indice de référence des loyers défini au même article 17-1.

« Les plafonds de ressources mensuelles ouvrant droit à la réduction de loyer de solidarité sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés du logement et du budget, dans la limite des montants fixés de la manière suivante pour l'année 2018 :

«	Désignation	(En euros)		
		Montant maximal		
		Zone I	Zone II	Zone III
	Bénéficiaire isolé	1 294	1 209	1 171
	Couple sans personne à charge	1 559	1 474	1 426
	Bénéficiaire isolé ou couple ayant une personne à charge	1 984	1 890	1 823
	Bénéficiaire isolé ou couple ayant deux personnes à charge	2 361	2 239	2 173
	Bénéficiaire isolé ou couple ayant trois personnes à charge	2 890	2 749	2 654
	Bénéficiaire isolé ou couple ayant quatre personnes à charge	3 334	3 173	3 069
	Bénéficiaire isolé ou couple ayant cinq personnes à charge	3 712	3 532	3 410
	Bénéficiaire isolé ou couple ayant six personnes à charge	4 109	3 910	3 778
	Personne à charge supplémentaire	400	375	350

« Le zonage appliqué est celui utilisé pour le calcul des aides au logement.

« Ces montants, ainsi que le montant des plafonds de ressources, sont indexés chaque année, au 1er janvier, sur l'évolution en moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation des ménages hors tabac, constatée pour l'avant-dernière année précédant cette revalorisation.

« Les ressources mentionnées au premier alinéa du présent article s'entendent comme les ressources prises en compte dans le calcul de l'aide définie à l'article L. 351-3.

« La réduction de loyer de solidarité fait l'objet d'une mention expresse sur la quittance mensuelle délivrée au locataire. » ;

7° Le I de l'article L. 481-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'article L. 442-2-1 est applicable aux logements ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement et gérés par les sociétés d'économie mixte, à l'exception des logements-foyers conventionnés en application du 5° de l'article L. 351-2. » ;

7° bis (nouveau) Après le deuxième alinéa de l'article L. 452-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cadre de la mise en œuvre des réductions du loyer de solidarité prévues à l'article L. 442-2-1, elle accorde des concours financiers au soutien des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 et aux sociétés d'économie mixte prévues à l'article L. 481-1 afin d'accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes. » ;

7° ter (nouveau) À l'article L. 452-2-1, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

7° quater (nouveau) Après le même article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 452-2-1-1. – Une commission de péréquation statue sur les concours financiers mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 452-1. » ;

7° quinquies (nouveau) Au second alinéa de l'article L. 452-2-2, le mot : « ou » est remplacé par les mots : « , de la commission de péréquation ou » ;

8° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :

aa) (nouveau) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

a) Au dernier alinéa, les mots : « qui ne peut excéder 2,5 % » sont remplacés par les mots : « qui est compris entre 2 % et 5 % » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le taux de la cotisation des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2 et des logements à usage locatif et des logements-foyers situés dans les départements d'outre-mer, hors supplément de loyer de solidarité, ne peut excéder 2,5 %. Pour les organismes situés en métropole, dont le montant des redevances perçues au titre des logements-foyers dépasse 80 % de l'assiette, le taux, hors supplément de loyer de solidarité, ne peut excéder 2,5 %. » ;

c) Il est ajouté un II ainsi rédigé :

« II. – Pour lisser l'impact des réductions de loyers de solidarité prévues à l'article L. 442-2-1, une modulation de la cotisation est appliquée sur la base d'une majoration et d'une réduction ainsi mises en œuvre :

« 1° Une majoration est appliquée à la cotisation versée par les organismes d'habitations à loyer modéré et par les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1. Cette majoration est calculée en appliquant un taux, qui prend en compte l'impact prévisionnel des réductions prévues à l'article L. 442-2-1, à la part de l'assiette correspondant aux loyers des logements mentionnés au même article L. 442-2-1, hors supplément de loyer de solidarité ;

« 2° La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 est réduite d'un montant égal au montant des réductions de loyer de solidarité prévues à l'article L. 442-2-1 appliquées au cours de la période de référence multiplié par un coefficient de variation du montant de la réduction de loyer de solidarité prévu l'année de la contribution.

« Le taux mentionné au 1° du présent II, qui ne peut excéder 10 %, et le coefficient de variation de la réduction mentionnée au 2° sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances, afin que la somme totale des réductions et majorations prévues dans le cadre de la modulation soit nulle.

« Lorsque pour un redevable, le montant de la réduction est supérieur au montant de la cotisation avant application de ladite réduction, la caisse lui verse la différence. » ;

9° à 11° (Supprimés)

12° (nouveau) Les deux dernières phrases du dernier alinéa de l'article L. 452-4-1 sont supprimées ;

13° (nouveau) Les deux dernières phrases du premier alinéa de l'article L. 452-5 sont ainsi rédigées : « Elle est déclarée et payée à des dates fixées par arrêtés des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances. Ces arrêtés fixent les durées des campagnes de déclaration et de paiement, qui ne peuvent être inférieures, respectivement à trente jours et à dix jours. »

II. – (Supprimé)

III. – Le code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Au 1° du I de l'article L. 542-2, après les mots : « même code ; », sont insérés les mots : « l'allocation n'est pas due pour les prêts permettant d'accéder à la propriété de l'habitation qui sont signés à compter du 1er janvier 2018 ; »

2° Le premier alinéa de l'article L. 831-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le présent alinéa n'est pas applicable aux prêts signés à compter du 1er janvier 2018. »

IV. – A. – La réduction de loyer de solidarité prévue à l'article L. 442-2-1 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux contrats en cours.

B. – L'indexation au 1er octobre des paramètres du barème de l'aide personnalisée au logement, de l'allocation de logement familiale et de l'allocation de logement sociale prévue, respectivement, au septième alinéa de l'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation, au deuxième alinéa de l'article L. 542-5 du code de la sécurité sociale et au troisième alinéa de l'article L. 831-4 du même code, n'est pas appliquée en 2018.

C. – À compter du 1er janvier 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018, par dérogation aux articles L. 353-9-2, L. 353-9-3 et L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, les loyers et redevances maximaux et pratiqués ne peuvent faire l'objet d'aucune révision. Ces dispositions s'appliquent y compris aux contrats de location en cours. Toutefois, une hausse des loyers et redevances pratiqués peut être autorisée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 353-9-3 et au cinquième alinéa de l'article L. 442-1 du même code.

D (nouveau). – Le 6° du I entre en vigueur le 1er février 2018.

E. – Par dérogation, en 2018, la réduction de la cotisation prévue au 2° du II de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation correspond à un montant unitaire multiplié par le nombre de bénéficiaires des aides prévues à l'article L. 351-1 du même code logés dans des logements mentionnés à l'article L. 442-2-1 dudit code. Le nombre de bénéficiaires s'apprécie au 31 décembre 2017 et le montant unitaire prévu à la première phrase du présent E est fixé par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances.

F (nouveau). – Le 1° du I et les 1° et 2° du III ne s'appliquent pas aux prêts et contrats de location-accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et à la condition que ce prêt ou ce contrat de location-accession soit signé avant le 31 janvier 2018