

Fiche n°5

TRAVAUX À L'INITIATIVE DU BAILLEUR DANS LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX OCCUPÉS (SAUF DÉMOLITION)

I. Nature des travaux pouvant être exécutés

A. Travaux nécessitant le départ des locataires en place

L'article 12 de la loi de 1948¹, applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré par renvoi des articles L. 353-15 I (logements conventionnés) et L. 442-6 I (logements non-conventionnés) du CCH, permet au bailleur d'effectuer des travaux nécessitant le départ des locataires en place dans des cas limités :

Il s'agit de « *travaux tels que surélévation ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement de l'occupant et de sa famille.* ».

Ce même article 12 pose comme condition à la réalisation de ces travaux d'avoir obtenu l'autorisation préalable du préfet de département.

B. Travaux ne nécessitant pas le départ des locataires en place

Lorsque le bailleur décide de réaliser des travaux qui ne nécessitent pas le départ des locataires et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble ou d'améliorer le confort d'un ou de plusieurs logements dudit immeuble, ceux-ci ne peuvent être réalisés qu'avec l'autorisation préalable du préfet de département. En application de l'article 14 de la loi de 1948, les locataires ne peuvent y « *mettre obstacle* ».

NB : Pour les travaux énumérés par le décret du 30 décembre 1964², l'autorisation du préfet de département n'est pas requise. Il s'agit des travaux d'installation de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'une salle de bains ou d'une salle de douches ou d'un cabinet de toilette, avec eau courante chaude et froide, d'un w-c, du chauffage central, d'un vide-ordures et tous travaux de modernisation afférents à ces mêmes équipements.

II. Procédure

A. Dans tous les cas, obligation de concertation

En application de l'article 44 quater de la loi de 1986³, le bailleur doit organiser une réunion d'information des locataires avant toute décision d'engager une opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives.

Cet article prévoit que pendant l'élaboration du projet, le bailleur est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires ou, lorsqu'il n'y en a pas, avec les locataires.

« *La concertation porte sur la consistance et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives, les modalités de leur réalisation, sur l'opportunité de créer un local collectif résidentiel ainsi que, le cas échéant, sur les conditions de relogement des locataires, notamment pour les opérations de construction-démolition.* »

1 Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

2 Article 1 du décret n° 64-1356 du 30 décembre 1964 portant application de l'article 14 de la loi du 1er septembre 1948 modifiée.

3 Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, dite « loi Méhaignerie ».

B. Procédure pour les travaux nécessitant le départ des locataires

1. Préavis et conditions de forme

Après avoir obtenu l'autorisation préfectorale, le propriétaire doit donner à chaque occupant un **préavis de 6 mois** pour quitter les lieux loués (art. 12 loi de 1948 précitée). D'après l'article 13 ter de la loi de 1948 précitée, « *le congé délivré doit, à peine de nullité, indiquer les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les dispositions des articles 13 et 13 bis* ».

2. Relogement définitif ou droit à réintégration en fin de travaux

Le CCH rend applicable aux logements conventionnés des OHLM (art. L. 353-15 I) et à leurs logements non conventionnés (art. L. 442-6 I) les articles de la loi de 1948 précitée relatifs aux travaux, à l'exception de l'article 11, relatif à la démolition.

En application de l'article 13 de la loi de 1948 précitée, le bailleur a le choix entre relogement définitif des locataires et droit à réintégration au bénéfice de ceux-ci une fois les travaux terminés. Ce choix ainsi que ses modalités peuvent être déterminés dans une convention passée entre bailleur et locataire, dans les conditions de l'article 13 quater de la loi de 1948 précitée.

Si c'est l'**option du relogement définitif** qui a été retenue, le nouveau logement doit répondre à un certain nombre de conditions, énumérées par l'article 13 bis de la loi de 1948 précitée :

- Il doit être décent au sens de l'article 6 de la loi de 1989⁴ et « *correspondre aux besoins personnels ou familiaux et, le cas échéant, professionnels, [des locataires évincés] et à leurs possibilités.* »,
- Il doit également répondre à une condition de proximité géographique, détaillée par le même article 13 bis.

Si l'**option de la réintégration** a été privilégiée, l'article 12 de la convention APL applicable aux OHLM et 11 de la convention applicable aux SEM prévoient que le bailleur doit proposer un relogement temporaire. Les mêmes conditions que celles valables pour un relogement définitif et énumérées ci-dessus s'appliquent.

L'article 13 indique que « *dès l'achèvement des travaux, le propriétaire devra, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par acte extrajudiciaire, les mettre en demeure de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification devra mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.* »

C. Procédure pour les travaux ne nécessitant pas le départ des locataires

1. Préavis et conditions de forme

Après avoir obtenu l'autorisation préfectorale, selon la nature des travaux à exécuter, le bailleur doit délivrer un **préavis de 3 mois** pour permettre aux occupants d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, ou de permettre l'accès de leur logement et d'accepter notamment le passage de canalisations ne faisant que le traverser.

Le préavis comporte le texte intégral des articles 14 et 59 bis (sur les sanctions en cas de travaux effectués dans des conditions non conformes à cette loi) de la loi de 1948 précitée, ainsi que, notamment, la description sommaire des travaux et les conditions de leur exécution.

L'article 14 de la loi de 1948 précitée précise que « *lorsque les travaux visés au présent article n'affectent qu'un logement, le propriétaire doit notifier au locataire ou occupant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention de les exécuter.* »

2. Indemnisation du locataire au-delà d'un certain délai

L'article 14 de la loi de 1948 précitée précise que « *si les travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés.* »

3. Saisine du juge

L'article 14 de la loi de 1948 précitée précise les voies de recours du locataire.

4 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.

Le locataire peut saisir le juge d'instance qui, en cas de travaux abusifs ou vexatoires, peut prescrire l'interdiction ou l'interruption de travaux.

Si les travaux n'affectent qu'un seul logement, le locataire, qui veut s'y opposer doit saisir, dans les deux mois qui suivent la notification, le juge compétent sur la base d'un motif légitime et sérieux.

III. Conséquences des travaux sur la convention et sur les baux en cours

A. La convention APL

1. Durée de la convention

Si les travaux ont fait l'objet d'un financement (PAM) et que la durée de ce prêt va au-delà de la date d'expiration de la convention APL, il est nécessaire de faire un avenant pour prolonger la convention d'une durée équivalente à celle du prêt.

2. Loyer maximum du logement

Si les travaux entraînent une modification des surfaces, il convient de faire un avenant au descriptif du programme dans la convention APL pour en tenir compte, ce qui peut avoir pour effet de modifier les loyers maximums des logements concernés.

En revanche, **le loyer maximal de la convention**, élément essentiel de celle-ci, **ne doit pas être changé**.

B. Les baux en cours

1. Augmentation du loyer pratiqué

* Conditions générales

Pour les travaux qui ne nécessitent pas le départ des locataires, dont les baux sont donc amenés à se poursuivre, le bailleur peut augmenter les loyers pratiqués dans les conditions de l'art. L. 353-9-3 du CCH (dans la limite du loyer maximum).

Cet article prévoit qu'en cas de travaux de réhabilitation notamment, « *l'autorité administrative peut autoriser, pour une durée qu'elle détermine, un organisme* » à augmenter les loyers pratiqués dans la limite de 5% en sus de la variation de l'IRL d'une année par rapport à l'année précédente.

Cette hausse peut toutefois être supérieure à ce plafond à la condition d'avoir obtenu l'accord des associations représentatives de locataires et des locataires.

N.B : cette limite s'applique aux baux en cours. Si l'augmentation de loyer est envisagée pour une nouvelle location, le bailleur est libre d'en fixer le montant, dans la limite cependant du loyer maximal de la convention APL (voir art. L. 442-1-1 du CCH).

* Autorisation des services de l'État

Cette augmentation doit faire l'objet d'une autorisation, sur demande du bailleur auprès des services de l'Etat (la DDT/M).

Parmi les pièces demandées par les services de l'Etat, peuvent notamment figurer :

- le détail du programme de travaux (calendrier prévisionnel, type et caractéristiques des travaux, montants) ;
- le plan de financement et le prix de revient de l'opération ;
- l'évolution prévisionnelle des loyers et des charges (avant et après travaux) ainsi que l'échelonnement de l'application des hausses projetées.

2. Contribution du locataire au partage des économies de charges résultant des travaux d'efficacité énergétique (3^e ligne de quittance)

L'article L. 442-3 (II) du CCH dispose que « *lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une*

contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire. »

Les conditions d'exigibilité sont détaillées à cet article, qui précise encore que « *cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée. »*

Les articles R. 442-24 à R. 442-30 du CCH précisent les modalités d'application du dispositif, qui doit être mis en œuvre après une concertation avec les locataires (art. R. 442-24 du CCH).