

FIN DE LA CONVENTION

La convention prend fin :

- À l'initiative du bailleur, lorsqu'il la dénonce par acte notarié ou par acte d'huissier de justice notifié au moins six mois avant la date fixée pour son expiration ;
- À l'initiative de l'État : en cas de résiliation aux torts du bailleur (non respect des engagements contractuels) et en cas de résiliation unilatérale.

CONTACT :

DDT 78

**Service de l'habitat et de la
rénovation urbaine**

Unité suivi des bailleurs sociaux

Mail : ddt-shru-sbs@yvelines.gouv.fr

Thème

HABITAT

LE CONVENTIONNEMENT APL

Le conventionnement est la voie contractuelle de la politique de l'État en matière de logement social, initiée en 1977. En contrepartie d'une aide à la pierre (subvention à la construction ou à l'amélioration) pour le bailleur et d'une aide à la personne (APL) pour le locataire, le propriétaire s'engage à louer son logement à des personnes modestes pour un loyer modéré et à respecter certaines obligations vis-à-vis des locataires, de l'État et des organismes payeurs d'APL.

L'ensemble est formalisé dans une convention signée entre l'État et le bailleur.

Ce dispositif concerne :

- les logements ordinaires occupés à titre de résidence principale et destinés à un public universel ;
- les logements-foyers destinés à un hébergement de populations spécifiques.

QUI PEUT CONVENTIONNER ?

Le conventionnement est ouvert à tous types de bailleurs : organismes de logement social, collectivités territoriales, personnes physiques, société civile immobilière (SCI), etc.



Direction départementale des Territoires des Yvelines
35, rue de Noailles - BP 1115
78011 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 30 84 30 00

ENJEUX POUR L'ÉTAT

L'enjeu principal est de constituer et de maintenir un parc locatif social stable dont les loyers sont plafonnés pour répondre aux besoins des ménages dis-

posant de ressources qui n'excèdent pas un certain plafond, des personnes prioritaires, et des fonctionnaires.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA CONVENTION

La convention APL est signée entre le bailleur et l'État. Elle fait ensuite l'objet d'une publication au fichier immobilier.

Cette formalité est la condition nécessaire pour que la convention produise des effets vis-à-vis des tiers, par les restrictions qu'elle impose au droit de propriété, tout particulièrement aux propriétaires successifs.

La publication est assurée par la direction départementale des Territoires (DDT) et la direction départementale des Finances publiques (DDFIP).

La date d'entrée en vigueur de la convention est celle de la signature pour les organismes d'habitations à loyer modéré (OHLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM) et celle de la publication aux hypothèques pour les autres bailleurs.

Toutefois, l'ouverture des droits à l'APL est activée dès la signature des conventions APL quels que soient les bailleurs.

DURÉE ET VIE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est au moins égale à la durée du prêt locatif sur la base pour lequel un agrément voire le financement des logements locatifs sociaux a été délivré (PLAI, PLUS, PLS).

Une convention APL ne prend pas fin automatiquement à sa date d'expiration.

En effet, elle est ensuite reconduite tacitement par périodes triennales, sauf dénonciation préalable par l'une des deux parties.

Pendant cette durée, un certain nombre d'événements peuvent affecter la vie de la convention.

Toutefois, aucun d'entre eux ne sauraient mettre un terme à la convention :

- En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux, la convention est transférée de plein droit au nouveau propriétaire (toutes les obligations de la convention s'imposent) ;

- Le remboursement du prêt par le propriétaire n'a aucune incidence sur la convention ;

- La demande de résiliation par le propriétaire ne peut être faite qu'au terme de la convention ;

- La révision de certaines clauses de la convention est possible, excepté le loyer maximum.

Chaque modification de la convention fait l'objet d'un avenant publié aux hypothèques.

CONTENU DE LA CONVENTION APL

1) Le loyer

La convention APL fixe le loyer maximal applicable aux logements de l'opération. Elle reprend également les dispositions réglementaires applicables.

La forme des conventions APL est imposée : les conventions-types figurent dans la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Elles sont donc de nature réglementaire et ne peuvent qu'être complétées mais pas être modifiées. Il existe une convention-type par nature d'opération.

2) Les réservations

En application des articles L. 441-1 et R. 441-5 du CCH, des réservations peuvent être prévues au profit notamment de l'État, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics, des établissements publics de coopération intercommunale et des employeurs.

Lorsque le bénéficiaire des réservations de logements locatifs sociaux est l'État, la part des logements réservés représente 30 % au plus du flux annuel total de logements de chaque organisme bailleur.