

## DESTINATION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

En application de l'article L.353-5 du code de la construction et de l'habitation, les logements conventionnés doivent être affectés à la location (nue). La sous-location ne peut être pratiquée qu'exceptionnellement dans le cadre prévu par les articles suivants :

- pour les HLM : L.442-8; L.442-8-1; R.353-10 ;
- pour les SEM: L.353-19-2; L.353-20; R.353-37 ;
- pour les AUTRES BAILLEURS: L.353-19-2 ; L.353-20; R.353-94 ; article 7 des conventions types annexés à R-353-90 ;
- pour l'ANAH : L.353-19-2 ; L.353-20.

En application de l'article R.351-27 du CCH, le versement de l'APL à l'association qui pratique la sous-location doit faire l'objet d'une autorisation du préfet après accord du propriétaire.

### Changement d'usage/changement d'affectation :

Les notions de changement d'usage et de changement d'affectation ne sont juridiquement pas très différentes mais le CCH privilégie plutôt la notion de changement d'usage.

En application de l'article L.353-5 précité, les logements conventionnés doivent, en principe, être loués dans les conditions conformes à celles fixées par les conventions.

Par ailleurs, l'article R.331-4 du CCH dispose que : « Pour pouvoir faire l'objet d'une décision favorable, les demandeurs de subventions et de prêts (*PLUS, PLAI, PLS*) doivent s'engager à ce que, pendant une durée minimale de quinze ans, les logements, [...], ne soient pas transformés en locaux commerciaux ou professionnels, ni affectés à la location en meublé ».

Toutefois, l'article L.443-11 (deux derniers alinéas) permet aux organismes HLM et aux SEM (voir l'article L.443-15-2 du CCH) de vendre des logements vacants pour des usages autres que l'habitation mais seulement dans un cadre très restrictif. L'article L.631-7 qui pose le principe général de l'interdiction de changement d'usage ne s'applique alors pas.

Si le changement est provisoire, il n'y a pas lieu de résilier la convention. L'accord du préfet vaut suspension de la convention durant la location ou la mise à disposition du local pour un usage autre que l'habitation ; la convention reprend vigueur, le cas échéant, lorsque cet usage cesse.

Par contre, en cas de vente, il est nécessaire de prononcer la résiliation de la convention.

La circulaire n° 98-96 du 22 octobre 1998 relative, notamment, aux démolitions de logements locatifs sociaux et à leur changement d'usage souligne que de telles décisions doivent faire l'objet d'une attention particulière des services. Les changements d'usage ne peuvent être envisagés que lorsque le contexte social et économique du quartier le justifie.

En aucun cas un changement d'usage ne peut être envisagé sur la simple demande d'un organisme qui souhaiterait sortir du conventionnement pour des raisons de commodité.

En dehors des HLM et des SEM, une telle procédure n'est pas prévue. Par conséquent, les autres catégories de bailleurs ayant souscrit des conventions sont tenus d'en respecter les termes jusqu'à la date de leur expiration.

### Occupation professionnelle :

Les conventions disposent que les locaux sont destinés à la location sociale et doivent être occupés par des locataires en tant que résidence principale, c'est à dire au moins 8 mois par an. Néanmoins, l'article L.631-7-3 du CCH autorise l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises.