

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° 1023

présenté par

Mme Louwagie, M. Straumann, M. Le Fur, M. Emmanuel Maquet, Mme Beauvais, M. Masson, M. Reda, M. de la Verpillière, M. Nury, Mme Poletti, M. Huyghe, M. Hetzel, M. Cordier, M. Dive, M. Ferrara, M. Ramadier, M. Grelier, M. Abad, Mme Dalloz, M. Viala, M. Lurton, Mme Lacroute, Mme Trastour-Isnart et M. Aubert

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 52, insérer l'article suivant:**

I. – L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un V ainsi rédigé :

« V. – Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent établir en concertation avec les organismes d'habitation à loyer modéré possédant au moins 5 % du parc social implanté sur leur territoire et l'État une convention territoriale de coopération avec les bailleurs sociaux annexée au programme local de l'habitat.

« Cette convention est obligatoire pour les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre déléataires des aides à la pierre.

« Elle est signée par les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, les organismes d'habitation à loyer modéré possédant au moins 5 % du parc social implanté sur le territoire et l'État.

« Cette convention détermine, en articulation avec le programme local de l'habitat et le volet territorial de la convention d'utilité sociale visée à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, les engagements des signataires en précisant :

« - les actions pour développer l'offre nouvelle en matière de logement social, en maîtrise d'ouvrage directe et en vente en l'état futur d'achèvement ;

« - la politique de vente du patrimoine locatif ;

- 
- « - les actions pour développer l'accès sociale ;
  - « - les projets de démolition, d'amélioration du parc social ;
  - « - la définition et la mise en œuvre des politiques de loyer conduites par les organismes de logements sociaux, leurs politiques sociales et concernant la qualité de leurs services ;
  - « - les politiques de peuplement ;
  - « - les modalités d'organisation et de concertation entre les acteurs de l'habitat ;
  - « - la mise en cohérence des démarches contractuelles existantes.
  - « Cette convention est établie pour la durée du programme local de l'habitat. »

II. – Les programmes locaux de l'habitat exécutoires à la date de publication de la présente loi le demeurent. La convention visée au I est annexée aux programmes locaux de l'habitat concernés au plus tard à l'occasion de leur révision.

### **EXPOSÉ SOMMAIRE**

Les politiques locales de l'habitat sont avant tout des politiques partenariales. Les organismes de logement sociaux interviennent aux côtés des collectivités pour répondre à leurs besoins d'offre nouvelle en logements aidés, satisfaire leurs obligations en matière de mixité sociale, conduire les politiques de peuplement...

Le projet de loi ELAN prévoit une restructuration du secteur HLM. Cette dernière doit se faire en lien étroit avec les politiques conduites par les communautés et les métropoles. Les collectivités locales contribuent, en effet, activement à la production du parc social et à son évolution en apportant des aides directes (notamment pour garantir des loyers accessibles) et indirectes (garanties d'emprunt, mise à disposition de ressources foncières, construction des équipements accompagnant la production de logements, politiques de mobilité...). Il semble donc logique qu'elles soient étroitement associées à l'évolution du patrimoine des organismes de logement social pour le parc se situant sur leur territoire.

À cette fin, cet amendement propose que soit établie par les collectivités en concertation avec les bailleurs sociaux et signée par eux dès lors qu'ils possèdent plus de 5 % du parc social présent sur le territoire d'une collectivité, une convention territoriale de coopération. L'État doit aussi être associé à cette concertation et être signataire de la convention territoriale de coopération

Cette convention est annexée aux PLH et détermine, en s'appuyant sur les orientations du PLH, pour chacun des organismes de logement social signataires, la stratégie patrimoniale à déployer sur le territoire de la collectivité pour le parc de logements dont ils ont la charge.

Cette convention prend notamment en compte, pour chaque bailleur social, les conditions de production de l'offre nouvelle (nature et type d'offre, localisation, VEFA..) et d'évolution du

patrimoine (vente, réhabilitation, démolition...), les politiques de loyers et leurs évolutions, ainsi que la gestion du parc en termes de service rendu.

L'objectif est d'assurer la cohérence entre les orientations des politiques locales de l'habitat décidées par les collectivités et traduites dans leurs documents de programmation (PLH, PLUI) et les stratégies propres de chacun des bailleurs présents sur un territoire et figurant dans leur PSP et leur CUS.

En particulier, le projet de loi ELAN prévoit de simplifier les procédures de vente de logements dans une logique d'amplification de la vente et de renforcement des fonds propres des bailleurs sociaux. Dans cette perspective il est essentiel que la politique patrimoniale conduite par les bailleurs sociaux soit en cohérence avec les orientations de la stratégie locale en matière d'habitat et de mixité, telles que définies dans les documents de programmation des collectivités.

Le travail collaboratif conduit avec les organismes de logement social au moment de l'élaboration des PLH devrait grandement faciliter la signature de ces conventions de coopération. À ce titre, la convention n'est pas un travail supplémentaire pour les bailleurs sociaux, bien au contraire elle apporte la visibilité nécessaire à l'exercice de programmation (offre nouvelle et parc existant) des bailleurs et aux aides apportées par la collectivité (mise à disposition de foncier, agrément pour l'offre nouvelle, garantie d'emprunt, réalisation des équipements, plan de déplacement...).

L'élaboration de la convention est obligatoire pour les intercommunalités délégataires des aides à la pierre, en tant qu'autorités organisatrices locales des politiques de l'habitat. Elle reste néanmoins possible pour les autres collectivités.