

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 2617

présenté par

M. Jean-Louis Bricout, Mme Battistel, Mme Jourdan, M. Saulignac, Mme Vainqueur-Christophe,
M. David Habib, Mme Karamanli, M. Alain David, Mme Biémouret, Mme El Aaraje, M. Garot,
M. Naillet, M. Potier, Mme Santiago et Mme Tolmont

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 22, insérer l'article suivant:**

À titre expérimental pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi afin de résorber de manière significative la vacance anormalement longue affectant les logements locatifs sociaux, les établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence habitat, volontaires, peuvent, lorsqu'en leur sein le nombre de demandes de logements sociaux pour une attribution est inférieur ou égal à 2,1, déroger aux règles d'attribution des logements locatifs sociaux, aux conditions de maintien dans ces logements, et aux règles relatives au changement d'usage de logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette expérimentation est complémentaire des politiques publiques en faveur de l'accès au logement social pour les publics modestes.

Dans le cadre de cette expérimentation, le ou les établissements publics de coopération intercommunale, dotés de la compétence habitat, volontaires, peuvent ajuster, dans une limite qu'il leur appartient de définir et qui ne peut excéder de 150 % les plafonds de ressources en vigueur pour l'attribution du logement concerné au sens de l'article L. 441-1 du même code, les règles relatives à la sous-occupation desdits logements au sens de l'article L. 621-2 dudit code, ainsi que les règles relatives à la détermination du supplément de loyer de solidarité en vertu de l'article L. 441-3 du même code.

Le recours à la gestion en flux en matière d'attribution est laissé à l'appréciation du ou des établissements publics volontaires.

En outre, dans le cadre de cette expérimentation, le ou les établissements publics volontaires pourront procéder à des changements d'usage de logements nonobstant les clauses et conditions de la convention mentionnée à l'article L. 831-1 du même code dès lors qu'il est avéré que cela permet de répondre à des besoins connus en matière de logement ou d'hébergement.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent territorialement est saisi pour avis de chacune des délibérations en cause.

Au plus tard dix-huit mois avant le terme de l'expérimentation, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, dont relèvent le ou les établissements publics volontaires, dresse, sur le fondement d'une évaluation, un bilan de l'impact de chaque expérimentation dont il peut avoir à connaître et fait des recommandations sur les suites à donner.

L'évaluation remise au comité régional de l'habitat et de l'hébergement mesure, notamment, les effets de l'expérimentation sur le coût de la vacance anormalement longue au sein de chaque organisme d'habitations à loyer modéré concerné, mentionné au deuxième à septième alinéas de l'article L. 411-2 du même code ou au sein de chaque société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux concernée, mentionnée à l'article L. 481-1 du même code. Les membres du comité scientifique en charge de l'évaluation sont nommés par arrêté du préfet après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement, suggéré par l'USH, vise à permettre aux EPCI volontaires dotés de la compétence habitat d'expérimenter, lorsque le nombre de demandes de logements sociaux pour une attribution est inférieur ou égal à 2,1 des règles dérogatoires aux règles d'attribution des logements locatifs sociaux, aux conditions de maintien dans ces logements, et aux règles relatives au changement d'usage de logements locatifs sociaux afin de résorber la vacance anormalement longue constatée.

Dans les territoires détendus, dont le périmètre correspond aux zones B2 et C dans le cadre du zonage relatif au dispositif de défiscalisation en matière d'investissement immobilier, le taux de vacance financière (indicateur qui correspond aux loyers + charges non encaissés sur le total des loyers + charges quittançables) est pour les OPH - dont 40 % des 2,4 M de logements gérés se trouvent en B2 et C - en 2019 (dernières données disponibles) de 7,9 % et 7,7 % en zone B2 et C contre 5,9 % et 4,3 % en zones B1 et A. Dans ces mêmes zones B2 et C, pour les mêmes organismes de logement social, en 2019, le taux de rotation est de 10,7 % et de 11,5 % contre 8,9 % et 4,3 % en zones B1 et C. Plus le taux de vacance est élevé, moins les fonds propres nécessaires à l'investissement le sont. Plus le taux de rotation est élevé, plus les charges liées à la remise en état des logements le sont. Cette double peine fragilise les organismes de logement social agissant sur ces territoires.

Il convient, en outre, de souligner que l'importance de la vacance est loin d'impacter uniquement les bailleurs sociaux mais frappe également les collectivités d'implantation des logements. En effet, plus la vacance est importante, moins le quartier est attractif, ce qui contribue à accroître en retour la vacance. De plus, c'est la rentabilité économique et sociale des infrastructures et services, que la collectivité met en place, qui est affectée par ce phénomène puisqu'ils desservent un volume de population qui diminue.

L'effet systémique de la vacance justifie par conséquent que les EPCI, dotés de la compétence habitat, volontaires, expérimentent sur les périmètres en cause, des dispositifs adaptés à leur problématique spécifique. Or, nombre de normes nationales en matière d'attribution de logements (plafonds de ressources, gestion en flux, sous-occupation), d'obligation d'application du SLS ou encore de changement d'usage des bâtiments sont autant de contraintes qui empêchent ces territoires de lutter efficacement contre ce phénomène endémique.

C'est pourquoi, cet amendement propose une expérimentation sur le fondement de l'article 72 de la Constitution tel qu'assoupli par la récente loi organique et vise à donner les moyens, aux établissements publics de coopération intercommunale volontaires relevant de ce périmètre, d'adapter les normes nationales au contexte qui est le leur. Pour cibler de la manière la plus précise les EPCI en cause, le paramètre choisi – celui du nombre de demandes de logements sociaux pour une attribution lorsqu'il est inférieur ou égal à 2,1 – est renseigné dans chaque EPCI. Il suffit de se reporter à la carte établie sous l'égide de l'ANCT et qui est disponible sur le site de l'observatoire des territoires (https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/outils/cartographie-interactive/#c=indicator&i=pression_sne.rapport_dmd_attrib&s=2018&view=map37).

Cette expérimentation se fera sous l'égide des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement concernés qui piloteront une évaluation de ce dispositif et en tireront des enseignements de nature à éclairer le législateur.