

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 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 ° 529

présenté par

Mme Pinel, M. Acquaviva, M. Brial, M. Castellani, M. Colombani, M. Molac, M. Clément,
Mme De Temmerman, M. Charles de Courson, Mme Dubié, Mme Frédérique Dumas, M. Falorni,
Mme Kerbarh, M. François-Michel Lambert, M. Lassalle, M. Nadot, M. Pancher et M. Simian

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

Dans les territoires détendus, dont le périmètre correspond aux zones B2 et C, le taux de vacance financière est pour les Offices Publics de l'Habitat, 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. Or, ce taux de vacances fragilise les organismes de logement social à double titre: il réduit leurs fonds propres et augmente les charges liées à la remise en état des logements le sont.

En outre, la vacance frappe également les collectivités d'implantation des logements. En effet, plus la vacance est importante, moins le quartier est attractif, ce qui contribue à alimenter le phénomène. De plus, cela affecte la rentabilité économique et sociale des infrastructures et services, que la collectivité met en place, 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 Supplément loyer solidarité (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 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.

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.

Cet amendement a été travaillé avec l’USH.