

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 1208

présenté par
M. Philippe Vigier

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

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – L'article L. 302-1 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 délégataires 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 mentionnée 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'accession 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 (CIA, CIL...).
 - « Cette convention est établie pour la durée du programme local de l'habitat. »

II. – L'alinéa 8 de l'article L. 445-1 est complété par trois phrases ainsi rédigées :

« Dès lors que les organismes d'habitations à loyer modéré sont propriétaires de plus de 5 % du parc social implanté sur le territoire d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, le plan de mise en vente comporte un volet territorial. Ce volet territorial évalue l'impact territorial du plan de vente au regard des objectifs de production de logements sociaux et de mixité sociale fixés dans le programme local de l'habitat. Ce volet territorial est compatible avec la convention mentionnée au V de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

III. – Les programmes locaux de l'habitat exécutoires à la date de publication de la présente loi le demeurent. La convention visée au I. du présent article 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.

A 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. A 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.

L'article 445-1 du CCH prévoit que les Conventions d'utilité sociale (les CUS) établies par les organismes d'habitations à loyer modéré et conclues avec l'État, soient élaborées « en tenant compte des programmes locaux de l'habitat » et « des objectifs fixés dans les conventions de délégation des aides à la pierre ».

La relation entre CUS et PLH n'est toutefois pas une relation de conformité, les collectivités étant simplement « associées » à leur élaboration. Par ailleurs, si elles sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés, ce visa n'est qu'une faculté pour les autres bailleurs sociaux et notamment les ESH.

Le CCH précise que « l'absence de signature de la convention d'utilité sociale ne fait pas obstacle à sa conclusion ».

Dans la pratique, les bailleurs sociaux organisés en groupe fortement « verticalisés » ou disposant d'un parc de logements répartis sur plusieurs territoires privilégient le plus souvent une logique patrimoniale.

Le projet de loi ELAN s'est fixé comme objectif d'accroître la vente de logements HLM (40 000 ventes/an contre 8 800 réalisées en 2016) pour financer de nouveaux programmes. A cette fin, il introduit un « plan de vente » au sein de CUS des bailleurs sociaux.

Cette disposition peut contrarier dans de nombreux territoires les politiques publiques en faveur de l'habitat si les collectivités ne sont pas suffisamment associées. A titre d'exemple, des ventes de logements HLM non encadrées et maîtrisées sont de nature à favoriser le développement de copropriétés dégradées, ou encore à perturber, pour les collectivités déficitaires, l'atteinte des objectifs en matière de SRU en déclassant une part du patrimoine (y compris avec le délai de 5 ans supplémentaires proposé par le projet de loi).

Cet amendement vise à assurer la cohérence entre le plan de vente des CUS et la Convention de coopération annexée au PLH conclue par les collectivités locales avec les bailleurs sociaux. Il propose à cette fin l'élaboration d'un volet territorial du plan de vente des CUS, dès lors qu'un organisme HLM est propriétaire de plus de 5 % du parc social du territoire d'une collectivité. Le plan de vente des CUS ne doit pas remettre en cause les orientations définies par le PLH.