

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 2410 (Rect)

présenté par

M. Martin, M. Paris, Mme Bureau-Bonnard, M. Bois, M. Girardin et M. Henriet

APRÈS L'ARTICLE 53, insérer la division et l'intitulé suivants:

TITRE III BIS

ANCRER LES POLITIQUES DE L'HABITAT DANS LES TERRITOIRES

Le huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation 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 302-1 du code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation 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 programme local de l'habitat (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 entreprises sociales pour l'habitat (ESH).

Le code de la construction et de l'habitation 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.