

# ASSEMBLÉE NATIONALE

18 novembre 2021

---

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION  
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE  
LOCALE - (N° 4406)

Adopté

## AMENDEMENT

N ° CL1474

présenté par

M. Nogal, rapporteur pour avis au nom de la commission des affaires économiques

-----

### ARTICLE 25 BIS A

Rédiger ainsi cet article :

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

« 1° Après l'article L. 301-5-1-2, il est inséré un article L. 305-1-3 ainsi rédigé :

« *Art. L. 301-5-1-3. – I. –* Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut être reconnu comme autorité organisatrice de l'habitat par arrêté du représentant de l'État dans la région, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doit disposer d'un programme local de l'habitat exécutoire mentionné à l'article L. 302-1, d'un plan local d'urbanisme intercommunal approuvé et doit avoir conclu une convention intercommunale d'attribution en application de l'article L. 441-1-6. L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doit avoir conclu une convention de délégation avec l'État en application de l'article L. 301-5-1.

« Lorsque tout ou partie des conditions mentionnées au premier alinéa du présent I ne sont plus réunies, le représentant de l'État dans la région retire la reconnaissance d'autorité organisatrice de l'habitat dans les mêmes conditions de forme dans un délai qui ne peut excéder un an à compter de la date à laquelle tout ou partie des conditions susvisées ne sont plus réunies.

« À sa demande, l'autorité organisatrice de l'habitat est consultée sur les modifications des arrêtés pris par les ministères chargés du logement et du budget et portant classement des communes de son ressort en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. » ;

« 2° Après le troisième alinéa de l'article L. 445-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au troisième alinéa du présent article, lorsqu'un établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre est reconnue autorité organisatrice de l'habitat dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1-3 du présent code, cette autorité est signataire des conventions

d'utilité sociale des organismes possédant au moins 5 % des logements du parc social situé dans son ressort territorial. L'autorité organisatrice de l'habitat peut renoncer à être signataire de cette convention d'utilité sociale selon des modalités définies par décret. »

### EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 25 *bis* A introduit par le Sénat propose de reconnaître aux intercommunalités les plus intégrées la qualité d'autorité organisatrice de l'habitat. Ces collectivités doivent être dotées des documents de programmation et de planification (PLUi, PLH, délégation des aides à la pierre) qui permettent de définir et de mettre en œuvre leur stratégie et dont l'élaboration est le fruit d'un dialogue indispensable entre communes et avec l'intercommunalité. Il est alors légitime que ces structures puissent être dotées de compétences élargies.

Le présent amendement vise à conforter cette ambition en adaptant les conditions nécessaires pour être reconnu AOH et en précisant les possibilités d'actions offertes aux autorités organisatrices de l'habitat. Il remplace ainsi la condition que l'EPCI soit doté d'un contrat de mixité sociale intercommunal par celle d'avoir signé une convention intercommunale d'attributions, afin de rendre opérationnelle la politique de peuplement du territoire. Le contrat intercommunal de mixité sociale a vocation à être limité à un très petit nombre d'EPCI très spécifique.

La "loi ELAN" a en effet renforcé l'échelon intercommunal dans son rôle de chef de file de la politique du logement et notamment s'agissant de l'élaboration de documents stratégiques et contractuels dans le cadre de la politique d'attribution de logements sociaux et ce, pour favoriser la mixité sociale et le logement des plus modestes. Ainsi, il est essentiel qu'une intercommunalité ait pu aboutir à la conclusion d'une convention intercommunale d'attribution pour pleinement exercer son rôle de chef de file de la politique du logement.

L'amendement supprime l'obligation de guichet d'accompagnement à la rénovation énergétique car le contrôle de la mise en place de ce dispositif est plus complexe à réaliser par les préfets, d'autant que le cadre vient tout juste d'être défini par la loi climat et résilience et prévoit une mise en place progressive. Les autres conditions pour être AOH reposent sur des documents ou conventions approuvées par l'État plus facilement contrôlable. L'existence d'une délégation des aides à la pierre, implique déjà un accompagnement fort des ménages dans la rénovation de l'habitat privé.

En ce qui concerne les prérogatives confiées à une autorité organisatrice de l'habitat, le présent amendement propose d'ouvrir la possibilité pour les intercommunalités d'être consultées sur les projets d'arrêtés révisant les zonages fiscaux qui rendent compte des niveaux de tension du logement sur un territoire et sur lesquels s'appuient de nombreux dispositifs de soutien à la construction et au logement. Il permettra ainsi de renforcer la concertation locale sur ces sujets. Il reprend également la proposition du Sénat consistant à donner une meilleure visibilité aux AOH concernant la stratégie patrimoniale des bailleurs. La proposition propose de simplifier le dispositif en rendant obligatoire la signature des conventions d'utilité sociale par les EPCI dont plus de 5% des logements sociaux sont détenus par un seul bailleur. L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation ne prévoit actuellement qu'une signature facultative de la CUS par les EPCI à l'issue de la phase d'association. Cela se substitue à la convention de coopération territoriale proposé dans l'article issu de l'examen au Sénat qui fait doublon avec la convention déjà existante.

Enfin, l'amendement supprime certaines des compétences proposées par le Sénat qui ne peuvent être accordée en l'état:

- l'attribution des aides consacrées à la rénovation énergétique de l'habitat, dites MaPrimeRénov. Ce régime d'aides est en effet géré au niveau national par l'Agence Nationale de l'Habitat, à travers un dispositif unique et cohérent qui a fait preuve de son efficacité en termes de traitement et de qualité de service, pour massifier les travaux de rénovation. Les collectivités ont toutefois la délégation de MaPrimeRenov' copropriété et Sérénité qui permettent d'accompagner les travaux les plus lourds et coûteux et qui nécessite un accompagnement sur mesure au niveau local ;

- l'adaptation du délai concernant la durée maximale de location d'un meublé de tourisme. Ce délai ne s'applique qu'aux résidences principales, et il n'apparaît pas relié aux problématiques de défaut d'offre de logement que rencontrent certains territoires concernant la régulation des meublés de tourisme.