

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 mai 2025

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT - (N° 1378)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 20

présenté par
M. Jolivet

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

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité
--

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

I. - L'article L. 445-1 est rédigé comme suit :

« 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 concluent avec l'Etat, représenté par le préfet du département dans lequel se situe le siège de l'organisme, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans.

La convention détermine, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9, les objectifs prévisionnels de production annuels de logements que l'organisme prévoit de mettre en service ainsi que les objectifs de rénovation ou de réhabilitation de logements que ce même organisme prévoit de réaliser au sein du parc qu'il gère.

La convention fixe également les objectifs annuels de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires, de maîtrise du coût unitaire de gestion des logements, de politique sociale et environnementale et, le cas échéant, en matière de politique d'accession de l'organisme. Un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme lui est annexé.

Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1, la Ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence et les départements sont associés à l'élaboration des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire.

2° En l'absence de convention conclue, l'organisme ne peut pas bénéficier des dérogations prévues au deuxième alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1. Le préfet le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un projet de convention. Au terme de ce délai, sans réponse de la part de l'organisme ou si le projet proposé ne satisfait pas aux dispositions du présent article, le préfet saisit l'agence visée à l'article L. 342-1.

3° Si l'organisme ne réalise pas les objectifs prévisionnels annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation déterminés par la convention, le préfet le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un plan d'action de remédiation à ces manquements. Au terme de ce délai, sans réponse de la part de l'organisme ou si les réponses apportées ne permettent pas d'atteindre les objectifs annuels de production, de rénovation et de réhabilitation, si nécessaire ajustés pour tenir compte de causes qui ne sont pas imputables au seul organisme, le préfet saisit l'agence visée à l'article L. 342-1 sur le fondement de l'article L. 342-3.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

II. – Au troisième alinéa de l'article L. 342-2, après le mot : « applicables » sont insérés les mots : « ainsi que, sur saisine du préfet compétent, la réalisation des objectifs prévisionnels annuels de production et de rénovation ou de réhabilitation figurant dans la convention d'utilité sociale ».

III. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 342-3 sont insérés les deux alinéas ainsi rédigés :

« Au plus tard dans les six mois qui suivent sa saisine par un préfet sur le fondement du 2° de l'article L. 445-1, l'agence nationale de contrôle du logement social propose au ministre chargé du logement d'appliquer une pénalité pécuniaire à l'organisme. Le montant de cette pénalité ne peut excéder 200 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une

fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social.

Au plus tard dans les douze mois qui suivent sa saisine par un préfet sur le fondement du 3° de l'article L. 445-1, en cas de manquement grave imputable au seul organisme contrôlé, l'agence nationale de contrôle du logement social établit, dans des conditions qui sont fixées par décret, les manquements de l'organisme à ses objectifs annuels prévisionnels de production, de rénovation et de réhabilitation figurant dans la convention d'utilité sociale visée au même article. Si, après que l'organisme a été mis en demeure de présenter ses observations, l'agence constate que des manquements graves lui sont exclusivement imputables, elle propose au ministre du logement d'appliquer à l'organisme une pénalité pécuniaire. Le montant de cette pénalité, proportionné à la gravité des manquements imputables à l'organisme, ne peut excéder 200 € par logement sur lequel l'objectif annuel prévisionnel de production, de rénovation ou de réhabilitation n'a pas été atteint. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social.

IV. – Les conventions d'utilité sociale prévues à l'article L. 445-1 en cours à la date du 1er juin 2025 continuent à produire leurs effets au plus tard jusqu'au 30 juin 2027.

V. – Les dispositions du I, du II et du III sont applicables aux conventions d'utilité sociale conclues après l'entrée en vigueur de la présente loi, et au plus tard le 1er juillet 2027.

VI. – Les premier et deuxième alinéas de l'article L. 445-2 du code de la construction et de l'habitation sont supprimés.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à réformer en profondeur les conventions d'utilité sociale (CUS) pour les rendre plus stratégiques, plus lisibles et plus efficaces.

Aujourd'hui, ces conventions sont devenues des documents fleuves, redondants, dont la complexité nuit à leur portée opérationnelle. Elles doivent redevenir un outil de pilotage clair, centré sur les résultats et l'amélioration concrète du service rendu.

L'amendement propose :

de recentrer les CUS sur des objectifs annuels, chiffrés, réalistes, en matière de production, de rénovation et de réhabilitation ;
d'y intégrer des engagements sur la qualité de service, la gestion, la transition écologique et la mission sociale des bailleurs ;

de réduire la lourdeur administrative, grâce à un nombre limité d'indicateurs fixés par décret ;
de renforcer la crédibilité du dispositif de sanction, en confiant à l'ANCOLS la faculté de prononcer des pénalités en cas de manquement avéré, à la suite d'une tentative de résolution locale ;
et de prévoir une mise en œuvre progressive pour accompagner les organismes dans ce changement de méthode.

Il s'agit d'une réforme pragmatique, attendue, qui donne aux CUS un véritable rôle de contrat de performance territorialisé du logement social.