

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 mai 2025

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

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 24

présenté par

M. Causse, M. Frébault, M. Mazaury, Mme Froger, M. Vuibert et M. Belhaddad

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

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

1° Au *a* du 1° du I 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 » ;

2° 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. »

3° L'article L. 445-1 ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

– au début, est ajoutée la référence : « 1° » ;

– les mots : « sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat » sont remplacés par les mots : « représenté par le préfet du département dans lequel se situe le siège de l'organisme » ;

– les mots : « , au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement » sont supprimés ;

– sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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'accèsion de l'organisme. Un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme lui est annexé. »

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « , selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, » sont supprimés ;

– les trois dernières phrases sont supprimées ;

– sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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'État précise les modalités d'application du présent article. » ;

4° Les premier et deuxième alinéas de l'article L. 445-2 sont supprimés.

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

III. – Les dispositions des 1° à 3° du I et du II sont applicables aux conventions d'utilité sociale conclues après l'entrée en vigueur de la présente loi, et au plus tard le 1^{er} juillet 2027.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à rendre les conventions d'utilité sociale (CUS) plus stratégiques et plus simples, en évitant les redondances administratives.

Actuellement, ces conventions, conclues entre l'État et les bailleurs sociaux pour six ans, encadrent la mise en œuvre locale de la politique du logement social. Elles jouent un rôle clé en reliant les objectifs nationaux aux actions des bailleurs, notamment en matière de production, de rénovation et d'évolution des loyers. Toutefois, leur contenu s'est complexifié au fil du temps, avec des engagements parfois redondants et des documents pouvant atteindre plusieurs centaines de pages.

Dans un objectif de simplification et d'efficacité, l'amendement propose de recentrer les CUS sur l'essentiel :

- il prévoit que les CUS comportent des objectifs prévisionnels annuels de production, de rénovation et de réhabilitation quantifiés et annualisés portant sur les logements sociaux produits ou rénovés sur la base du plan stratégique de patrimoine (PSP) ;
- il intègre des objectifs en matière de qualité du service aux locataires, de maîtrise des coûts de gestion des logements et de politique sociale et environnementale ;
- il réduit le nombre d'indicateurs obligatoires pour alléger la charge administrative, qui seront définis dans un décret en Conseil d'État ;
- il maintient les dispositions actuelles sur la vente de logements et l'évolution encadrée des loyers.

Par ailleurs, le dispositif de sanctions est simplifié pour être plus réaliste. Plutôt que des retraits de compétences qui n'ont jamais été mis en œuvre, l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) sera saisie en cas de manquement imputable à l'organisme contrôlé sur saisine du préfet et pourra appliquer des pénalités proportionnées à la gravité des manquements, cette mesure étant précisée par un décret. L'ANCOLS ne pourra être saisie par le préfet que si celui-ci n'aboutit pas à un accord négocié localement avec le bailleur.

Enfin, une période transitoire de deux ans est prévue pour assurer une mise en œuvre progressive des nouvelles CUS et assurer la continuité des mesures relatives aux ventes d'une part, à l'évolution des loyers d'autre part.

Cet amendement a été élaboré en lien avec la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH).