

N° 851
SÉNAT

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2024-2025

Enregistré à la Présidence du Sénat le 9 juillet 2025

PROPOSITION DE LOI

*visant à expérimenter un dispositif de soutien à la réhabilitation
du parc de logement social en zone peu dense,*

PRÉSENTÉE

Par M. Serge MÉRILLOU,
Sénateur

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle
d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Les bailleurs sociaux, en particulier ceux implantés dans les petites et moyennes villes, ont besoin de dispositifs incitatifs pour requalifier leur patrimoine, renforcer sa fonction d'utilité sociale et lutter contre la vacance, qui touche particulièrement le parc social dans les zones B2 et C.

À titre d'exemple, le bailleur social Périgord Habitat signale des taux de vacance particulièrement élevés pour certains biens pourtant situés en plein centre-ville de Périgueux. Un immeuble Art déco des années 1930, comprenant 59 logements familiaux, affiche ainsi un taux de vacance de 50 %, en raison de performances énergétiques très faibles et d'une fonctionnalité devenue obsolète.

Les bailleurs n'ont pas les moyens d'autofinancer la rénovation lourde de ce type de bâtiment. Et compte tenu de la qualité d'origine du bâti, le dispositif « seconde vie », qui impose l'atteinte d'une performance énergétique classée A ou B, est bien souvent hors de portée, tant sur le plan patrimonial qu'économique.

L'article unique de cette proposition de loi prévoit d'expérimenter, pendant une durée de six ans, un dispositif de soutien à la réhabilitation des logements sociaux les plus anciens, par une remise à plat des loyers dans le cadre de la signature d'un avenant à la convention APL (aide personnalisée au logement). Ce dispositif ne peut être engagé qu'avec l'accord préalable du maire de la commune concernée.

Conscient que ce parc ancien, aux loyers les plus modestes, présente un enjeu social spécifique, le périmètre de l'expérimentation est volontairement restreint :

1. Un patrimoine ancien : seuls sont éligibles les logements achevés depuis au moins quarante ans et dont les prêts aidés ont été intégralement remboursés, correspondant au parc le plus vétuste nécessitant une mise à niveau.

2. Un patrimoine situé dans des zones de revitalisation : centres-villes et centres-bourgs bénéficiant d'un programme de redynamisation (Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Villages d'Avenir), ou situés dans un périmètre de site patrimonial remarquable au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine.

3. Un projet global de réhabilitation : les travaux doivent viser à améliorer la performance énergétique, la fonctionnalité et l'attractivité résidentielle. Sur le plan énergétique, un gain d'au moins deux classes au diagnostic de performance énergétique (DPE) est exigé, avec un passage de F ou E vers D ou C.

4. Le maintien de l'offre très sociale : dans les communes carencées au titre de la loi SRU, au moins 30 % des logements réhabilités devront conserver un niveau de loyer équivalent à celui des logements financés en Prêt Locatif Aidé Intégration (PLAI).

La signature de l'avenant est de droit dès lors que l'ensemble de ces conditions est rempli.

Cette proposition de loi répond à la nécessité de réhabiliter et d'améliorer la performance énergétique du parc de logement social dans les territoires peu denses. Elle constitue également une réponse concrète aux besoins d'attractivité exprimés par ces territoires, tout en redonnant des marges de manœuvre aux organismes HLM confrontés à un cumul de contraintes patrimoniales, financières et sociales.

Proposition de loi visant à expérimenter un dispositif de soutien à la réhabilitation du parc de logement social en zone peu dense

Article unique

- ① À titre expérimental et pour une durée de 6 ans à compter de la promulgation de la présente loi, dans un objectif de revitalisation d'un territoire rural, sous réserve d'un agrément octroyé par le représentant de l'État dans le département et après avis conforme du maire, les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation sont augmentés par avenant, lorsque les conditions suivantes sont réunies :
 - ② 1° Les logements concernés sont achevés depuis au moins quarante ans à la date de dépôt de la demande et, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés au moyen de prêts aidés, ces derniers ont été intégralement remboursés ;
 - ③ 2° Les logements concernés sont situés dans des territoires faisant l'objet d'un engagement de revitalisation au titre des programmes « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain » ou « Villages d'avenir », ou dans un périmètre de site patrimonial remarquable au sens de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
 - ④ 3° L'avenant s'inscrit dans un projet global de réhabilitation visant à améliorer la fonctionnalité et l'attractivité résidentielle des logements et permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
 - ⑤ 4° Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, le projet garantit le maintien d'une offre de logements sociaux dont au moins 30 % sont occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds applicables à un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration au sens du 3° du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.
- ⑥ Les loyers ou redevances maximaux ayant ainsi fait l'objet d'une augmentation par avenant ne sont applicables qu'aux nouveaux locataires.
- ⑦ Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article, notamment le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances, qui tient compte de l'objectif d'amélioration de la fonctionnalité des logements et de leur performance énergétique.