

N° 851 *rect.*

# 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 MM. Serge MÉRILLOU, Franck MONTAUGÉ, Mme Viviane ARTIGALAS, MM. Jean-Jacques MICHAU, Jean-Claude TISSOT, Christian REDON-SARRAZY, Denis BOUAD, Lucien STANZIONE, Sebastien PLA, Rémi CARDON, Patrick KANNER, Mmes Audrey BÉLIM, Florence BLATRIX CONTAT, Nicole BONNEFOY, M. Hussein BOURGI, Mmes Isabelle BRIQUET, Colombe BROSSEL, Marion CANALÈS, Marie-Arlette CARLOTTI, MM. Christophe CHAILLOU, Yan CHANTREL, Mmes Catherine CONCONNE, Hélène CONWAY-MOURET, M. Thierry COZIC, Mme Karine DANIEL, M. Jérôme DARRAS, Mme Marie-Pierre de LA GONTRIE, MM. Gilbert-Luc DEVINAZ, Jérôme DURAIN, Vincent ÉBLÉ, Mme Frédérique ESPAGNAC, MM. Sébastien FAGNEN, Rémi FÉRAUD, Mme Corinne FÉRET, MM. Jean-Luc FICHET, Hervé GILLÉ, Mme Laurence HARRIBEY, MM. Olivier JACQUIN, Éric JEANSANNETAS, Patrice JOLY, Bernard JOMIER, Mme Gisèle JOURDA, M. Éric KERROUCHE, Mmes Annie LE HOUEROU, Audrey LINKENHELD, M. Jean-Jacques LOZACH, Mme Monique LUBIN, MM. Victorin LUREL, Didier MARIE, Mmes Marie-Pierre MONIER, Corinne NARASSIGUIN, MM. Saïd OMAR OILI, Alexandre OUIZILLE, Mme Émilienne POUMIROL, M. Claude RAYNAL, Mme Sylvie ROBERT, MM. Pierre-Alain ROIRON, David ROS, Mme Laurence ROSSIGNOL, MM. Rachid TEMAL, Simon UZENAT, Mickaël VALLET, Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE, Michaël WEBER et Adel ZIANE,

Sénateurs et Sénatrices

*(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 présents 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 géographiques B2 et C.

À titre d'exemple, le bailleur social Périgord Habitat fait état de taux de vacance particulièrement importants pour certains biens immobiliers pourtant situés en plein centre-ville de Périgueux. Un immeuble Art Déco des années 1930 de 59 logements familiaux connaît un taux de vacance de 50 % en raison de performances énergétiques très insatisfaisantes et d'une fonctionnalité devenue obsolète.

Les bailleurs sociaux n'ont pas les moyens d'autofinancer une rénovation lourde de ce type d'immeuble. Et, compte tenu de la qualité d'origine du bâti, le dispositif « seconde vie » qui nécessite d'atteindre une performance énergétique classée A ou B est le plus souvent inatteignable, aussi bien du point de vue patrimonial qu'économique.

L'article unique de la proposition de loi prévoit d'expérimenter, pendant un délai de 6 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 est engagé avec l'accord préalable du maire de la commune.

Conscient que ce parc ancien, aux loyers les plus faibles, présente un enjeu social particulier, le périmètre de l'expérimentation proposée est restreint :

1. Un patrimoine ancien : seuls les logements achevés depuis au moins quarante ans et dont les prêts aidés ont été remboursés sont visés, correspondant au parc le plus ancien nécessitant une adaptation aux standards contemporains.

2. Un patrimoine situé dans les centres-villes et centres-bourgs faisant l'objet d'une politique de revitalisation des territoires ruraux et urbains, 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.

3. Un projet global de réhabilitation visant à améliorer la performance énergétique, la fonctionnalité et l'attractivité résidentielle. Concernant la performance énergétique, les travaux devront permettre un gain d'au moins deux classes au titre du DPE : passage de logements dont le diagnostic de performance énergétique est F ou E vers D ou C).

4. Une préservation de l'offre très sociale, avec le maintien d'au moins 30 % de logements équivalents PLAI (Prêt Locatif Aidé Intégration).

La signature de l'avenant est de droit si toutes les conditions ci-dessus sont réunies.

Cette proposition de loi est une réponse à la nécessité de réhabiliter et d'améliorer la performance énergétique du parc de logement social en zone peu dense. Elle est par ailleurs une solution aux besoins d'attractivité exprimés par les territoires moins denses et ruraux. Enfin, l'objectif est de redonner des marges de manœuvre aux organismes de logements sociaux dans la gestion de leur parc lorsqu'ils sont confrontés à un cumul de difficultés.

## **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 I. – 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° 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.
- ⑧ II. – Le Gouvernement remet au Parlement un rapport dressant le bilan de l'expérimentation six mois avant son terme.

- ⑨ III. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour l'État du I sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs, prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.