

## Communiqué de presse

La Défense, le 21 mars 2023

Les dispositifs dérogatoires de fixation des loyers dans le parc social : une faible appropriation par les OLS du fait d'un bénéfice incertain, potentiellement limité et à long terme

### **L'ANCOLS publie un état des lieux des pratiques des organismes de logement social (OLS) concernant les dispositifs dérogatoires de fixation de loyers.**

Afin de déroger aux plafonds des loyers établis lors du conventionnement du logement social, trois dispositifs sont actuellement en vigueur : la Nouvelle Politique des Loyers (NPL), le Loyer unique (expérimenté uniquement sur le territoire de Rennes Métropole) et la Politique de loyers dérogatoire. Ils permettent de décorrérer le loyer du financement d'origine de l'opération, dans un objectif de mixité sociale.

**Un recensement des pratiques a été réalisé courant été 2022 par l'ANCOLS, approfondi par une série d'entretiens portant sur les modalités de mise en œuvre et les freins rencontrés par les OLS.**

**Seuls 2 % des OLS ont mis en place un dispositif dérogatoire de fixation de loyer, 8 % y réfléchissent.**

**De nombreux freins interviennent** aux différentes étapes de la réflexion et de mise en œuvre, tendant à expliquer la mise en place effective de ces dispositifs. **Pour les OLS, la plus-value de ces dispositifs paraît faible et à long terme au regard de l'investissement initial et des risques potentiellement encourus.**

Plus particulièrement, les organismes, comme leurs partenaires, indiquent méconnaître et s'être peu approprié le sujet du fait d'un contour juridique peu explicité. Par ailleurs, les équipes des OLS déclarent être fortement sollicitées sur d'autres travaux et donc peu disponibles pour mener une réflexion sur les loyers.

L'intérêt stratégique est variable selon les OLS, la majorité des bailleurs signalant déjà répondre aux objectifs de mixité sociale. Des craintes sont également formulées par les organismes quant à l'équilibre économique de l'opération. La mise en œuvre leur semble potentiellement longue et coûteuse.

A noter, cependant, que les bailleurs qui ont mis en place de tels dispositifs semblent relativement satisfaits bien qu'ils aient peu de recul, la mise en place ne datant que d'un an. Ces dispositifs, un outil parmi d'autres, leur ont permis de répondre à des problématiques spécifiques de leur territoire, à savoir à savoir principalement de vacance ou de réhabilitation.

**L'agence a identifié une série de préconisations pour favoriser le développement de ces outils mis à la disposition des bailleurs :**

- Clarifier les modalités de chaque dispositif dérogatoire en vigueur
- Informer les services déconcentrés, les collectivités, les fédérations de l'existence et de l'intérêt de ces dispositifs et proposer une formation
- Inscrire dans un temps long l'ensemble des dispositifs dérogatoires en vigueur et, le cas échéant, futurs
- Ajouter une colonne dans le RPLS (Répertoire du parc locatif social) permettant d'identifier les logements ayant bénéficié d'un des dispositifs, à des fins de suivi statistique

L'étude a été publiée sur le site de l'ANCOLS : [lien vers la publication](#).

Depuis sa création au 1er janvier 2015, l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), établissement public placé sous la tutelle de l'État, est chargée de contrôler et d'évaluer les organismes du logement social et du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (principalement « Action Logement »).

L'ANCOLS s'organise autour de deux grandes missions opérationnelles : une mission de contrôle et d'évaluation des organismes et une mission d'évaluations transversales avec la réalisation d'études et la production de statistiques. L'ANCOLS détermine les suites des contrôles et en suit la mise en œuvre des mesures correctives demandées aux organismes contrôlés. Dans le cadre de ces suites, l'agence peut prononcer des mises en demeure avec ou sans astreintes et proposer des sanctions au ministre chargé du logement à l'encontre des organismes contrôlés, de leur gouvernance et de leurs dirigeants. Elle est amenée à formuler des préconisations afin d'être en appui de la définition des politiques publiques.

Les missions précises de l'agence sont définies dans l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Contact presse : Pierre Vincent [pierre.vincent@ancols.fr](mailto:pierre.vincent@ancols.fr)