

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

13 février 2015

NOUVELLE ORGANISATION TERRITORIALE DE LA RÉPUBLIQUE - (N° 2553)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N° 1906

présenté par

M. Woerth, Mme Ameline, M. Aubert, M. Bénisti, M. de Rocca Serra, M. Decool, Mme Duby-Muller, M. Fillon, M. Guillet, M. Hetzel, M. Le Maire, M. Luca, M. Mariani, M. Mathis, M. Moreau, M. Morel-A-L'Huissier, M. Myard, M. Perrut, Mme Rohfritsch, M. Salen, M. Solère, M. Straumann et M. Vitel

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 15 TER B, insérer l'article suivant:**

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un article L. 302-9-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-9-5.* – Lorsqu'une commune relève de l'une des situations visées à l'article L. 302-5 et que tout ou partie de la compétence « logement social » relève des compétences d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre, ce dernier est substitué à la commune concernée pour assurer le respect des obligations posées par la présente section. Dans ce cas, l'appréciation du respect des seuils posés à l'article L. 302-5 est effectuée, commune par commune, à l'échelle du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. Le cas échéant, l'établissement public de coopération intercommunale est redevable du prélèvement mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-7 en lieu et place de la commune.

« Si le représentant de l'État dans le département décide de mettre en œuvre les procédures mentionnées aux articles L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1, celles-ci sont alors dirigées à l'encontre de l'établissement public de coopération intercommunale concerné ».

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU du 12 décembre 2000, les communes dont la population est supérieure à 3 500 habitants (1.500 habitants en Ile-de-France) comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants

---

comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, sont tenues d'avoir au moins 20 % de logements sociaux sur leur territoire (voire 25 % pour certaines d'entre elles).

Afin de garantir le respect de cette obligation, les articles L. 302-5 et s. du Code de la construction et de l'habitation prévoient un mécanisme visant à sanctionner financièrement les communes dont le nombre de logements sociaux serait inférieur aux seuils fixés par ces mêmes articles.

Concrètement, l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation précise qu'un prélèvement sur les ressources fiscales des communes concernées est effectué chaque année.

L'évolution de l'intercommunalité en France permet désormais à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de détenir des compétences en matière de création de logements sociaux sur le territoire des communes membres. Il s'agit pour l'essentiel d'EPCI à fiscalité propre.

Le nombre de logements sociaux existant sur le territoire d'une commune peut ainsi être le fruit de décisions prises à l'échelle intercommunale ; dans cette perspective, une commune peut se retrouver dans une situation où elle ne respecte pas les seuils fixés par les articles précités du Code de la construction et de l'habitation alors qu'il ne s'agit là que de la conséquence des décisions prises par l'EPCI ou de l'inaction de celui-ci.

L'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction actuelle, confirme cette hypothèse en ce qu'il prévoit que, si l'objectif de construction de logements sociaux fixé à l'échelle intercommunale ne peut être inférieur au nombre total de logements sociaux devant être construits dans chaque commune, l'EPCI compétent conserve la maîtrise de la répartition de cet objectif sur son territoire.

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que seules les finances communales sont impactées par cette situation, l'EPCI détenant la compétence en matière de création de logements sociaux ne pouvant se voir appliquer un quelconque prélèvement sur ses recettes fiscales, ceci n'étant pas prévu par le dispositif alors en vigueur.

Cette situation s'avère aussi inéquitable qu'inconstitutionnelle.

Elle est inéquitable, tout d'abord, puisqu'en cas de transfert de la compétence « logement social » à un EPCI, la commune peut se retrouver pénalisée financièrement pour le fait d'autrui, à savoir l'EPCI.

Et cette iniquité a vocation à croître du fait de l'application des dispositions de la loi ALUR visant à transférer aux EPCI la compétence détenue jusque-là par les communes pour définir leur règle d'urbanisme au sein des plans locaux d'urbanisme (PLU).

En effet, la montée en puissance des intercommunalités dans la détermination des règles d'urbanisme locales va inexorablement s'accompagner de la perte pour les communes de la possibilité de déterminer elles-mêmes le nombre de logements sociaux dont la construction est envisagée sur leur territoire.

---

La constitutionnalité des règles du Code de la construction et de l'habitation précitées peut aussi être remise en cause. En effet, la sanction financière de la commune peut s'avérer contraire à l'article 72 de la Constitution, le Conseil constitutionnel ayant estimé que la sanction prévue par la loi SRU en cas de déficit dans le nombre de logements sociaux devait être déterminée en prenant en compte les raisons qui expliquaient l'absence de respect des seuils fixés par cette même loi (Cons. Const. , 7 décembre 2000, DC n° 2000-436, § 47).

L'objet du présent amendement est de remédier à cette iniquité et à cette inconstitutionnalité en prévoyant que, lorsqu'un EPCI est compétent pour influencer sur le nombre de logements sociaux ayant vocation à être construits sur son territoire, celui-ci est substitué de plein droit aux communes membres pour assurer le respect des obligations dévolues à ces dernières par les articles L. 302-5 et s. du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le respect des taux mentionnés à l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être apprécié à l'échelle du périmètre de l'EPCI et pour les communes concernées.

Également, cet amendement précise que le prélèvement prévu par l'article L. 302-7 du Code de la construction doit être effectué sur les ressources de l'EPCI à fiscalité propre lorsque le déficit de logements sociaux est constaté sur ce périmètre, dès lors que ledit EPCI dispose de tout ou partie de la compétence logement social.

Logiquement, l'amendement prévoit que, lorsque l'EPCI est substitué aux communes pour assurer le respect de ses obligations en matière de construction de logements sociaux, les procédures que le Préfet peut utiliser en cas de non-respect desdites obligations sont alors dirigées contre l'EPCI.

Il importe que ce régime s'applique si ledit EPCI dispose de tout ou partie de la compétence logement social afin d'éviter une application complexe de ce régime qui imposerait de détailler les délibérations d'intérêt communautaire des divers EPCI à fiscalité propre.

Il importe de préciser que seul un transfert rapide de cette charge peut être de nature à inciter les EPCI à exercer leurs compétences dans un sens qui permettra à terme d'atteindre les seuils fixés par la loi.