

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 novembre 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 4141)

Adopté

AMENDEMENT

N ° 299

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 31

Rédiger ainsi cet article :

« I. – L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

« a) Au début, les mots : « À compter du 1^{er} janvier 2002, il » sont remplacés par le mot : « Il » ;

« b) Le taux : « 15 % » est remplacé par le taux : « 20 % » ;

« c) Sont ajoutés les mots : « pour les communes mentionnées au I du même article L. 302-5, ou 15 % pour les communes mentionnées au premier ou troisième alinéa du II dudit article L. 302-5. A compter du 1^{er} janvier 2015, toute commune soumise pour la première fois à l'application du I ou du II du L. 302-5 est exonérée de ce prélèvement pendant les trois premières années. » ;

« 2° Au deuxième alinéa, la première occurrence du taux : « 20 % » est remplacée par le taux : « 25 % » et les mots « premier, du deuxième ou du septième alinéa » sont remplacés par les mots : « I ou du II » ;

« 3° La première phrase du quatrième alinéa est ainsi modifiée :

« a) Après le mot : « dépollution » , sont insérés les mots : « , de démolition, de désamiantage » ;

« b) Après les mots : « réalisation de logements sociaux », sont insérés les mots : « ou de terrains familiaux décomptés en application du 5° du IV de l'article L. 302-5 du présent code » ;

« c) Les mots : « du financement des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé répondant aux conditions prévues à l'article L. 321-10 » sont remplacés par les mots : « des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé permettant de loger des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 soit dans des logements loués à des organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article

L. 365-4 en vue de leur sous-location à ces personnes, dans les conditions prévues à l'article L. 321-10, soit dans des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes ou pour favoriser la signature de conventions mentionnées aux mêmes articles L. 321-4 ou L. 321-8 si elles sont destinées au logement de personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 » ;

« d) Le montant : « 5 000 € » est remplacé par le montant : « 10 000 € » ;

« 4° À la première phrase du septième alinéa, la référence : « ou au VI de l'article L. 5219-1 » est remplacée par les références : « au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 » ;

« 5° À la fin de la seconde phrase du septième alinéa, les mots : « et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville, des opérations de renouvellement et de requalification urbains » sont supprimés ;

« 6° Au huitième alinéa, après le mot : « urbanisme », sont insérés les mots : « ou, en Corse, à l'office foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales » ;

« 7° La première phrase de l'avant-dernier alinéa est ainsi rédigée :

« À défaut, en métropole, elle est versée au fonds national mentionné à l'article L. 435-1. » ;

« 8° Au dernier alinéa, après le mot : « fonciers », sont insérés les mots : « , l'office foncier de la Corse ».

« II. – En métropole, les crédits disponibles des fonds d'aménagement urbain, institués par le dixième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi, non engagés au moment de la publication de la présente loi sont transférés au fonds national mentionné à l'article L. 435-1 du même code.

« Les fonds institués par le dixième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi continuent de s'acquitter des subventions engagées avant la date de publication de la présente loi. Les crédits engagés n'ayant pas été consommés dans un délai de cinq ans suivant la publication de la présente loi sont transférés au fonds national mentionné à l'article L. 435-1 du même code.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'Assemblée nationale, avec le soutien du Gouvernement, a adopté des dispositions offrant aux communes déficitaires SRU des facultés nouvelles consistant à mobiliser des logements locatifs privés à des fins sociales. De plus, l'Assemblée nationale a élargi le champ des dépenses déductibles SRU, pour couvrir notamment le champ des terrains familiaux locatifs, qui peuvent constituer une offre de logement pérenne à destination de gens de voyage modestes, en voie de sédentarisation, et qui rentrent à ce titre dans le cœur de cible du dispositif SRU.

Dans ce cadre, l'augmentation du prélèvement SRU brut est ainsi apparue pertinente au Gouvernement, afin que les dispositions précitées ne nuisent pas à la mobilisation des communes en faveur du logement social et pérenne, tout en conservant naturellement à ce prélèvement brut son plafonnement actuel à 5 % des dépenses de fonctionnement de la commune. Cette hausse modérée semblait par ailleurs justifiée par le décalage qui s'est instauré depuis la promulgation de la loi SRU entre, d'une part, l'évolution très faible du potentiel fiscal par habitant des communes, et d'autre part, le doublement des prix des logements et la hausse encore plus forte des dépenses à engager par les collectivités territoriales pour financer le logement social.

Le Gouvernement est donc fortement défavorable à la disposition votée dans cet article 31 par le Sénat, qui rétablit le niveau des prélèvements SRU en vigueur, à 20 % du PFH par logement manquant, tout en excluant les dépenses de terrains familiaux locatifs des dépenses déductibles SRU. Il est tout autant défavorable au calcul du prélèvement SRU en référence à un objectif de LLS à atteindre non plus défini nationalement, mais par un dispositif contractuel purement local, sans cadrage national cohérent, transparent, et homogène, qui permettrait à une échéance, fixée jusqu'alors à 2025, de garantir la mixité sociale dans toutes les communes du territoire où la tension sur les marchés locaux de l'habitat le justifie.

De même, la mesure visant à augmenter de 15 à 20 % le taux légal de logement social à atteindre pour pouvoir prétendre à l'exonération de prélèvement lorsqu'une commune SRU, soumise au taux légal de 25 % de logements sociaux, perçoit la DSU, constitue une mise en cohérence des textes qui aurait dû être opérée dans le cadre de loi du 18 janvier 2013. L'esprit du texte initial est bien entendu d'exonérer les communes « DSU » de prélèvement uniquement quand celles-ci se rapprochent de leur objectif légal, et donc quand elles dépassent le taux de 20 %, alors que l'obligation légale est à 25 % (de la même manière que quand elles dépassent le taux de 15 %, alors que l'obligation légale est à 20 %). Le Gouvernement entend donc sur ce point conserver la rédaction telle qu'issue de l'Assemblée nationale, contre la disposition de la commission qui laisse inchangée le taux plancher de 15 % de LLS, quelle que soit l'obligation applicable à la commune en matière de mixité.

C'est notamment pour ces raisons que le Gouvernement propose cet amendement de rétablissement, qui remplace l'article 31 voté par le Sénat par son texte issu du vote de l'Assemblée nationale en première lecture, et amendé, pour à la fois procéder à des améliorations rédactionnelles, et pour insérer au L. 302-7 du CCH relatif aux prélèvements au sens strict, des dispositions contenues dans le projet de texte initial au L. 302-5 du CCH, portant sur l'exonération de prélèvement pour 3 ans des communes nouvellement soumises au dispositif SRU. La mention de ce dispositif au L. 302-5 du CCH occasionne des interprétations erronées, sur le fait que cette exonération vaudrait aussi exemption des obligations SRU qui sont définies dans le L. 302-5. Or si les communes nouvellement soumises peuvent ne pas être pénalisées financièrement les premières années, elles ne doivent pas pour autant être dédouanées d'obligations de production si elles ne répondent pas aux critères d'exemption SRU, obligations qui doivent les amener à rentrer dans l'effort de solidarité nationale, et à exposer des dépenses en faveur du logement social, qui seront par la suite déduites des prélèvements à percevoir.

L'amendement permet donc de remédier à cette mauvaise interprétation.

Par ailleurs, cet amendement tire également les conséquences de la suppression des versements opérés sur le budget des communes en application de l'article L. 302-7 du code de la construction et

de l'habitation, aux fonds d'aménagement urbain en métropole (FAU), tel que prévu par le présent projet de loi, lequel prévoit l'affectation desdits versements anciennement versés aux FAU au fonds national des aides à la pierre (FNAP), créé par la loi de finances pour 2016 et défini à l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cohérence, cet amendement permet d'une part que les fonds non engagés restants dans la trésorerie des FAU soient transférés au FNAP. Il permet d'autre part que les FAU puissent continuer à financer les opérations engagées avant la publication de la loi. Toutefois, si dans un délai de cinq ans, correspondant à la durée moyenne de réalisation d'une opération, les crédits engagés sont non consommés, ils seront alors affectés au FNAP.