



N° 4336

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 décembre 2016.

PROPOSITION DE LOI

*visant à redéfinir les obligations des communes en matière
de logements sociaux,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Sylvain BERRIOS, Marc-Philippe DAUBRESSE, Éric STRAUMANN, Bernard BROCHAND, Gilles LURTON, Axel PONIATOWSKI, Damien ABAD, Bernard DEFLESSELLES, Fernand SIRÉ, Jean-Michel COUVE, Paul SALEN, Véronique LOUWAGIE, Marc LE FUR, Frédéric REISS, Guy GEOFFROY, Claude GOASGUEN, Valérie LACROUTE, Claude STURNI, Alain MOYNE-BRESSAND, Jacques Alain BÉNISTI, Sébastien HUYGHE, Julien DIVE, Arlette GROSSKOST, Franck RIESTER, Laurent FURST,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Nombre de communes, mêmes volontaires, ont des difficultés à tenir leurs objectifs de construction de logements sociaux. Le calendrier de rattrapage fixé par le Gouvernement est en effet intenable : une commune qui aurait suivi la progression des objectifs inscrits dans la loi devrait réaliser 50 % de l'objectif en un triennat après avoir fait les cinquante autres en plusieurs triennats ! Le nombre de communes susceptibles d'être déclarées carencées ne peut qu'augmenter fortement comme l'a souligné le CGEDD dans son rapport sur l'application de la loi SRU.

La présente proposition de loi tend à redéfinir les obligations des communes en matière de logements sociaux, les règles en vigueur s'avérant trop rigides, mal adaptées à la réalité des besoins. Il ne s'agit en aucun cas d'exonérer les communes de leur obligation de construction de logements sociaux, mais simplement de permettre une meilleure adaptation de l'objectif aux réalités du terrain dans un souci d'efficacité et de bonne gestion.

Il prévoit de remplacer l'ensemble du dispositif en vigueur par une contractualisation entre l'État et les communes. Ainsi, au lieu d'une règle uniforme, l'État et la commune conclurait un contrat d'objectifs et de moyens qui déterminerait le taux de logements locatifs sociaux à atteindre sur le territoire de la commune et l'échéance pour l'atteindre.

La proportion minimale de logements sociaux se situerait à l'intérieur d'une fourchette allant de 15 % à 25 %, compte tenu des spécificités du territoire : zone tendue/détendue, foncier disponible, moyens financiers de la commune, évolution prévisible des besoins, taux de vacance, obligations du PLH.

Ce contrat serait conclu pour une durée de six ans mais pourrait être révisé après trois ans. Si les objectifs ne sont pas atteints, la commune peut être déclarée carencée.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① À l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, les deuxième à septième alinéas sont remplacés par dix-sept alinéas ainsi rédigés :
- ② « Elles s'appliquent également aux communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret, dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existants justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes mentionnées à l'article L. 411 du présent code. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8 du même code, la liste de ces communes en prenant en compte le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la commune.
- ③ « II. – La commune mentionnée au I du présent article conclut avec le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, avec l'établissement public de coopération intercommunale un contrat d'objectifs et de moyens de réalisation de logements locatifs sociaux sur son territoire.
- ④ « Ce contrat d'objectifs et de moyens indique :
- ⑤ « 1° Le taux de logements locatifs sociaux à atteindre sur le territoire de la commune et l'échéance pour l'atteindre ;
- ⑥ « 2° Les objectifs de réalisation des logements locatifs sociaux que la commune s'engage à respecter lors des triennats pour atteindre le taux fixé au 1° ;

- ⑦ « 3° Les conditions de réalisation des logements locatifs sociaux, notamment par la réalisation de constructions neuves, l'acquisition de bâtiments existants, ou le recours à des dispositifs d'intermédiation locative ou de conventionnement dans le parc privé ;
- ⑧ « 4° Les typologies de logements locatifs sociaux à financer que la commune s'engage à respecter.
- ⑨ « Le taux de logements locatifs sociaux à atteindre sur le territoire de la commune ainsi que l'échéance pour atteindre ce taux, mentionnés au 1° du présent II, sont fixés par accord entre la commune, le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale.
- ⑩ « Ce taux de logements locatifs sociaux doit être compris entre 15 % et 25 % des résidences principales de la commune. Pour déterminer ce taux, sont notamment pris en considération les demandes de logements sociaux sur la commune, le taux de vacance du parc locatif social sur la commune et, dans l'établissement public de coopération intercommunale à laquelle elle appartient, les objectifs fixés dans le programme local de l'habitat, le foncier disponible, les moyens financiers de la commune et le classement de celle-ci dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.
- ⑪ « En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département sur le taux de logements sociaux mentionné au septième alinéa du présent II, ce taux est fixé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui statue après avoir entendu la commune, le représentant de l'État dans le département et, lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale défini aux articles L. 5215-1, L. 5216-1, L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales, l'établissement public de coopération intercommunale.
- ⑫ « Ce contrat, conclu pour une durée de six ans, peut être révisé à chaque période triennale.
- ⑬ « III. – Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8 du présent code, la liste

des communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article, pour lesquelles les dispositions de la présente section ne sont pas applicables.

- ⑭ « La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale auxquels elles appartiennent, après avis du représentant de l'État dans la région. Cette liste ne peut porter que sur des communes :
- ⑮ « 1° Situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, dans des conditions définies par décret ;
- ⑯ « 2° Ou situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, se situe en-deçà d'un seuil fixé par ce même décret ;
- ⑰ « 3° Ou sur des communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du même code, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.
- ⑱ « IV. – Lorsqu'au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le contrat d'objectifs et de moyens mentionné au II du présent article n'ont pas été atteints, il est fait application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du présent code. »

