



N° 2647

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DOUZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 9 novembre 2005.

PROPOSITION DE LOI

*visant à modifier les articles L. 302-5 et L. 302-7
du code de la construction et de l'habitation
relatifs aux logements sociaux,*

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

PRÉSENTÉE

PAR M. JACQUES MYARD

Député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le principe général de mixité sociale et d'équilibre de l'habitat a été défini par la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991.

Les objectifs fondamentaux de ce texte ont été confirmés par la loi sur la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995, modifiant les dispositions particulières aux grandes agglomérations.

Ainsi, les communes concernées devaient s'engager à réaliser des logements locatifs sociaux et, à défaut de satisfaire à cette obligation dans le cadre d'un PLH, acquitter une contribution financière à un organisme aux mêmes fins.

La loi Gayssot « de Solidarité et Renouveau Urbain » du 13 décembre 2000 a modifié dans un sens radical ces dispositions, bouleversant le droit de l'habitat selon des présupposés idéologiques éminemment contestables.

Ces mesures figurent aux articles L. 302-5 à L. 302-9 de la section II du code de la construction et de l'habitat.

Elles prévoient la fixation de quotas, 20 % de logements sociaux sur le nombre total de résidences, de manière uniforme dans les communes de 1 500 habitants au moins en Ile-de-France et de 3 500 habitants au moins dans les autres communes de France, quelles que soient la trame urbaine et la particularité des territoires.

Ces dispositions instaurent un mécanisme de coercition notamment par le biais de la ponction opérée autoritairement sur la fiscalité des communes qui ne remplirait pas cet objectif. En outre, la loi Murcef du 12 décembre 2001 prévoit un mécanisme de substitution de l'Etat en cas de carence de la commune, reprenant à son compte, en l'aménageant, la disposition de la loi Gayssot qui avait été censurée par le Conseil Constitutionnel dans sa décision du 7 décembre 2000 du fait de l'automatisme de la sanction.

Certes, l'Etat est garant des grands équilibres économiques et de la solidarité générale et doit continuer à exercer ses responsabilités en déterminant une politique nationale de l'habitat. Mais l'Etat a transféré aux communes la responsabilité délicate de mettre en œuvre cette politique.

Si l'accroissement de l'offre de logements aidés est un impératif louable, chaque commune ou agglomération présente des spécificités.

Le dispositif de la loi Gayssot, complexe, uniforme, fondé sur la coercition ne tient pas compte des spécificités des territoires, en particulier en Ile de France où existent des zones qui se sont urbanisées tout en préservant leurs espaces naturels. La loi Gayssot ne prend pas non plus en compte l'absence de réserves foncières dans certaines communes sauf à se lancer dans la destruction totale de zones pavillonnaires.

Son application mécanique et aveugle est même de nature à remettre en cause radicalement l'urbanisme de certaines zones résidentielles qui constituent un patrimoine commun à transmettre aux générations futures.

Les mécanismes de cette loi représentent ainsi une grave menace pour nombre de communes qui ont eu la sagesse et le courage de préserver leur environnement.

Enfin, la non-réalisation des logements aidés qui entraîne systématiquement des pénalités pour les communes considérées provoquera inéluctablement la hausse des impôts locaux et chassera les personnes aux revenus modestes, ce qui va directement à l'encontre de la mixité sociale, qui est le but recherché.

Les dispositions de la loi SRU relatives au logement social, figurant aux articles L. 302-5 à L. 302-9 de la section II du code de la construction et de l'habitat doivent en conséquence être révisées afin de rétablir une rédaction plus équilibrée et soucieuse des réalités urbaines locales.

Cette approche permettra de moduler l'objectif de mixité sociale selon les situations locales, en tenant compte, par exemple, du rapport de l'offre et de la demande de logements, des caractéristiques foncières, paysagères ou historiques des communes concernées.

La proposition de loi a pour objet de fixer le seuil de logements sociaux en référence non plus au total des résidences principales mais en fonction du nombre de permis de construire délivrés annuellement, voire sur une période triennale afin d'en lisser les résultats.

Elle fixe ainsi l'obligation pour les communes et agglomérations concernées de porter la réalisation de logements sociaux à 25 % du nombre de permis de construire délivrés par chacune d'elles sur une année.

En outre, il est envisagé d'élargir la structure du parc des logements sociaux concernés aux logements financés en prêts locatifs intermédiaires (PLI) qui sont aussi une réponse sociale aux logements des jeunes diplômés qui démarrent dans la vie et ne peuvent accéder au marché libre.

Telle est la proposition de loi que je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dans le quatrième alinéa (1^o) de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « organismes d'habitation à loyer modéré », sont insérés les mots : « y compris les logements financés à l'aide de prêts locatifs intermédiaires ».

Article 2

Après l'article L. 302-5 du même code, il est inséré un article L. 302-5-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-5-1.* – Pour les communes concernées par l'article L. 302-5, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser représente 25 % au moins des permis de construire délivrés chaque année. Ce ratio est calculé sur la moyenne de trois années consécutives. »

Article 3

Le cinquième alinéa de l'article L. 302-7 du même code est ainsi rédigé :

« Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros et si 25 % de logements sociaux au moins ont été réalisés sur le nombre de permis de construire délivrés chaque année. »

Article 4

Les pertes de recettes éventuelles qui résulteraient pour les organismes bénéficiaires du prélèvement prévu par l'article

L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par l'augmentation des tarifs visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Composé et imprimé pour l'Assemblée nationale par JOUVE
11, bd de Sébastopol, 75001 PARIS

Prix de vente : 0,75 €
ISBN : 2-11-119507-3
ISSN : 1240 – 8468

En vente à la Boutique de l'Assemblée nationale
4, rue Aristide Briand - 75007 Paris - Tél : 01 40 63 61 21

N 2647 - Proposition de loi de M. Jacques Myard visant à modifier les articles L. 302-5 et L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux logements sociaux