



N° 3086

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 13 janvier 2011.

PROPOSITION DE LOI

*visant à instaurer une participation financière des constructeurs
pour non-réalisation 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

Jean-Claude GUIBAL, Alfred ALMONT, Jean-Paul ANCIAUX, Brigitte BARÈGES, Étienne BLANC, Philippe BOËNNEC, Chantal BOURRAGUÉ, Bernard BROCHAND, Dino CINIERI, Nicolas DHUICQ, Jean-Pierre DECOOL, Michel DIEFENBACHER, Claude GATIGNOL, Guy GEOFFROY, Philippe GOSSELIN, Jean-Pierre GIRAN, Louis GUÉDON, Michel GRALL, Marc JOULAUD, Muriel MARLAND-MILITELLO, Pierre MOREL-A-L'HUISSIER, Alain MOYNE-BRESSAND, Laure de LA RAUDIÈRE, Jean-Marc ROUBAUD, Françoise de SALVADOR, Jean-Marie SERMIER, Yves VANDEWALLE, Jean-Sébastien VIALATTE et André WOJCIECHOWSKI,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans le plan local d'urbanisme, les communes peuvent délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage doit être affecté à des catégories de logements sociaux (article L. 123-1-16° du code de l'urbanisme).

Dans la pratique, ce nouvel outil mis à la disposition des communes pour favoriser la mixité sociale pose un certain nombre de difficultés quant à son application, notamment pour des programmes de taille modeste.

Or, un système a fait ses preuves depuis son instauration en 2005, celui de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, dont on pourrait transposer les dispositions afin de les adapter à la construction de logements sociaux.

Lorsque le bénéficiaire d'un permis ne peut réaliser des aires de stationnement, conformément aux prescriptions du plan local d'urbanisme, il peut être tenu soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement.

En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme), dont le montant est fixé par le conseil municipal.

Il est donc proposé, dans le cas où une commune déciderait d'imposer un pourcentage de logements sociaux dans les programmes réalisés sur son territoire, de permettre à un constructeur dans l'incapacité de satisfaire à cette obligation soit d'en construire sur un autre terrain situé de préférence à proximité de la construction prévue soit de s'acquitter d'une participation financière fixée forfaitairement par le conseil municipal qui tiendra compte du coût de la charge foncière de l'opération immobilière que le promoteur souhaite réaliser.

La commune qui percevrait le produit de ces participations l'affecterait obligatoirement à la production de logements sociaux, y compris des acquisitions foncières dans un délai de dix ans.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, est inséré un article L. 123-1-4 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 123-1-4.* – En cas de réalisation d'un programme de logements, lorsque le constructeur est dans l'incapacité de réaliser le nombre de logements sociaux imposé par le plan local d'urbanisme, il doit pouvoir satisfaire à cette obligation en construisant ces logements sur un autre terrain situé de préférence à proximité de la construction ou en s'acquittant d'une participation financière auprès de la collectivité qui doit l'affecter à la production de logements sociaux dans un délai de dix ans. »

Article 2

- ① Après l'article L. 332-7-1 du code de l'urbanisme, est inséré un article L. 332-7-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 332-7-2.* – Le montant de la participation prévue à l'article L. 123-1-4 est fixé par le conseil municipal. Il ne peut excéder un montant déterminé par décret. »

Article 3

Les charges qui pourraient résulter pour les collectivités territoriales de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l'État, par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.