

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

7 novembre 2016

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ - (N° 4141)

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 298

présenté par  
le Gouvernement

-----

**ARTICLE 30**

Rédiger ainsi cet article :

« I. – La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifiée :

« 1° L’article L. 302-9-1 est ainsi modifié :

« a) La première phrase du premier alinéa est ainsi modifiée :

« – les mots : « au prélèvement défini à l’article L. 302-7 » sont remplacés par les mots : « aux obligations définies aux I et II de l’article L. 302-5 » ;

« – les mots : « les engagements figurant dans le programme local de l’habitat n’ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l’habitat, » sont supprimés ;

« – les mots : « dernier alinéa » sont remplacés par la référence : « I » ;

« – après le mot : « atteint », sont insérés les mots : « ou lorsque la typologie de financement définie au III du même article L. 302-8 n’a pas été respectée » ;

« – le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l’État dans le département » ;

« b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

« – à la première phrase, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l’État dans le département », et les mots : « du respect de l’obligation, visée à l’avant-dernier alinéa de l’article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés, du respect de la typologie prévue au II du même article L. 302-8, » sont supprimés ;

« – à la même première phrase, après le mot : « hébergement », sont insérés les mots : « et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée aux II et III de l’article L. 302-9-1-1 » ;

« – après ladite première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Cet arrêté prévoit, pendant toute sa durée d'application, le transfert à l'État des droits de réservation mentionnés à l'article L. 441-1, dont dispose la commune sur des logements sociaux existants ou à livrer, et la suspension ou modification des conventions de réservation passées par elle avec les bailleurs, ainsi que l'obligation pour celle-ci de communiquer au représentant de l'État dans le département la liste des bailleurs et des logements concernés. » ;

« – à la deuxième phrase, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'État dans le département », et les mots : « constructions à usage de logements » sont remplacés par les mots : « catégories de constructions ou d'aménagements à usage de logements listées dans l'arrêté » ;

« – à la fin de la troisième phrase, les mots : « et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

« c) Au sixième alinéa, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'État dans le département » ;

« d) Le septième alinéa est ainsi rédigé :

« La commune contribue obligatoirement au financement des opérations faisant l'objet de la convention mentionnée à l'alinéa précédent, à hauteur d'un montant dont les modalités de calcul sont définies par décret en Conseil d'État, dans la limite de 50 000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France et en Provence-Alpes-Côte d'Azur et de 30 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire. Cette limite peut être dépassée avec l'accord de la commune. La contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme mentionné à l'alinéa précédent, dans les conditions et selon un échéancier prévus par la convention visée au même alinéa. » ;

« e) Après le même septième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si la commune ne s'acquitte pas d'un versement dû en application des dispositions de la convention et de l'échéancier mentionnés à l'alinéa précédent, le représentant de l'État dans le département met la commune en demeure de respecter ses obligations. A l'issue d'un délai de deux mois suivant la mise en demeure, si la commune ne s'est toujours pas acquittée du versement dû, le représentant de l'État dans le département le recouvre par voie de titre de perception émis auprès de la commune, et au profit de l'organisme mentionné au sixième alinéa, dans des conditions définies par décret. Dans ce cas, la somme recouvrée ne peut être déduite du prélèvement opéré sur les ressources fiscales de la commune en application des dispositions de l'article L. 302-7. » ;

« f) Le dernier alinéa est ainsi modifié :

« – à la première phrase, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'État dans le département » ; après le mot : « locative », la fin de la première phrase est ainsi rédigée : « 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. » ;-- à la dernière phrase, les mots : « , dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, » sont supprimés ;

« – à la fin de la même dernière phrase, les mots : « une contribution financière de la commune, qui est déduite du prélèvement défini au même article L. 302-7 » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « une contribution financière obligatoire de la commune, qui est déduite du prélèvement défini à l'article L. 302-7, dans la limite du plafond mentionné au quatrième alinéa du même article. La contribution volontaire de la commune à l'opération peut dépasser cette limite. La contribution communale obligatoire est versée directement à l'organisme, dans les conditions et selon un échéancier prévus par la convention. » ;

« g) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« Si la commune ne s'acquitte pas d'un versement dû en application des dispositions de la convention et de l'échéancier mentionnés à l'alinéa précédent, le représentant de l'État dans le département met la commune en demeure de respecter ses obligations. A l'issue d'un délai de deux mois suivant la mise en demeure, si la commune ne s'est toujours pas acquittée du versement dû, le fonds mentionné à l'article L. 435-1 se substitue à la commune et procède au paiement correspondant à l'organisme mentionné à l'alinéa précédent. Dans le même temps, le représentant de l'État dans le département recouvre la somme ainsi liquidée par voie de titre de perception émis auprès de la commune, et au profit du fonds mentionné à l'article L. 435-1, dans des conditions définies par décret. Dans ce cas, la somme recouvrée ne peut être déduite du prélèvement opéré sur les ressources fiscales de la commune en application des dispositions de l'article L. 302-7.

« Les conventions mentionnées au présent article sont notifiées à la commune par le représentant de l'État dans le département. » ;

« 2° Le II de l'article L. 302-9-1-1 est ainsi modifié :

« a) Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les communes soumises pour la première fois au bilan triennal, à compter du bilan portant sur la sixième période triennale, si la commission considère que pour des raisons objectives, la réalisation des objectifs de rattrapage triennaux calculés par application des I, III et VII de l'article L. 302-8 ne pourra être satisfaite par la commune, elle peut proposer au ministre chargé du logement un aménagement des obligations correspondantes et leur rééchelonnement, le cas échéant au delà de la fin de l'année 2025, pour une période n'excédant pas trois ans. » ;

« b) Avant le dernier alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« III. – Préalablement à la signature par les représentants de l'État dans les départements des arrêtés de carence dans les conditions définies à l'article L. 302-9-1, dans le cadre de la procédure de bilan triennal, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation de la pertinence d'un projet d'arrêté de carence, de l'absence de projet d'arrêté de carence et de la bonne prise en compte des orientations nationales définies par le ministre chargé du logement. Elle peut, dans ce cadre, de sa propre initiative ou sur saisine du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, émettre des avis et des

recommandations aux représentants de l'État dans les départements. Elle transmet ses avis au ministre chargé du logement.

« De la même manière, préalablement à l'avis rendu sur l'exemption d'une commune des dispositions de la présente section, en application du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation. Elle transmet ses avis au ministre chargé du logement. » ;

« c) Au dernier alinéa, la seconde occurrence du mot : « présent » est supprimée.

« II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

« 1° La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :

« – après la première occurrence du mot : « code », sont insérés les mots : « , au II de l'article L. 5217-2, au II de l'article L. 5218-2 ou au VI de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, à la métropole de Lyon ayant conclu une convention mentionnée à l'article L. 3641-5 du code général des collectivités territoriales » ;

« – après les mots : « présent code, » sont insérés les mots : « à l'office foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales, » ;

« 2° Après le deuxième alinéa de l'article L. 213-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, la déclaration est transmise à ce dernier par le maire, dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de sa réception. À défaut, le représentant de l'État dans le département peut informer le maire de son intention d'en faire dresser procès-verbal, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le maire dispose d'un délai de sept jours à compter de la réception de la lettre du représentant de l'État pour faire part de ses observations. À l'issue de ce délai et au vu des observations du maire, le représentant de l'État dans le département peut décider de constater l'absence de transmission de la déclaration par procès-verbal. Il est alors procédé au recouvrement d'une amende forfaitaire de 1 000 €. Cette amende est redevable par la commune, par voie de titre de perception émis par le représentant de l'État dans le département, au profit du Fonds national des aides à la pierre mentionné à l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation, lorsque la commune se situe en métropole, ou au profit du fonds régional d'aménagement foncier et urbain mentionné à l'article L. 340-2 du présent code, lorsque la commune se situe dans un département d'outre-mer. « L'avis de mise en recouvrement du titre de perception de l'amende forfaitaire reçu par le maire peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction. » ;

« 3° Au premier alinéa de l'article L. 231-17, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

« 4° Le d de l'article L. 422-2 est complété par les mots : « et appartenant aux catégories de constructions ou d'aménagements listées dans l'arrêté pris en application du même article

L. 302-9-1, et les opérations ayant fait l'objet, pendant la durée d'application de l'arrêté susvisé, d'une convention prise sur le fondement du sixième alinéa dudit article L. 302-9-1 » ;

« 5° Le e du même article L. 422-2 est ainsi modifié :

« a) Le mot : « construits » est remplacé par les mots : « , locaux d'hébergement et résidences hôtelières à vocation sociale, construits ou exploités » ;

« b) Les mots : « la majorité » sont remplacés par les mots : « au moins un tiers ».

« III. – Les 2° et 3° du II du présent article s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter de la publication de la présente loi.

### EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 30 du présent projet de loi voté par le Sénat ne correspond pas à l'objectif poursuivi par le Gouvernement au travers ce texte, à savoir renforcer la mise en œuvre du dispositif SRU sur les territoires où la demande en logement social est avérée, et mettre fin aux logiques de ségrégation sociale et spatiale sur le territoire, en particulier dans les communes les plus récalcitrantes à la mixité sociale, et pour ce faire, développer l'éventail des outils à la disposition des acteurs locaux, Etat et collectivités, pour favoriser l'effort de solidarité nationale.

Le Gouvernement est plus précisément fortement défavorable aux dispositions prévues dans l'article 30 issu du Sénat, et selon lesquelles la procédure de bilan triennal et de carence serait réalisée dans les communes SRU, et en cohérence avec les dispositions de l'article 29 modifié, en référence à des objectifs de rattrapage définis non plus par la loi, 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 la même manière, le Gouvernement est opposé à la suppression par la commission du transfert au préfet du contingent communal des communes carencées. En effet, cette mesure prévue dans le texte initial est susceptible d'inciter les communes carencées à respecter leurs obligations et à enclencher une politique vertueuse en faveur de la production de logements sociaux.

C'est notamment pour ces raisons que le Gouvernement propose cet amendement de rétablissement, qui remplace l'article 30 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 / précisions rédactionnelles, et compléter les dispositions initiales.

En effet, le Gouvernement a souhaité sécuriser par le texte initial le paiement par une commune carencée de sa contribution obligatoire en cas de conventions Etat / bailleur ou organisme agréé « intermédiation locative » (IML), en précisant que le préfet pourra émettre un titre de perception sur le budget communal, afin de rendre cet outil opérationnel et d'inciter les préfets à y recourir pour contraindre les communes carencées récalcitrantes à contribuer au financement d'opérations de logements sociaux ou d'intermédiation locative sur leur territoire.

Pour aller plus loin et renforcer encore la sécurité juridique du dispositif, le présent amendement précise d'une part que la contribution communale sera due directement à l'opérateur (bailleur / organisme IML) ayant conclu une convention avec l'Etat et dans les conditions et selon l'échéancier prévus par cette convention, et d'autre part que la procédure de recouvrement des sommes dues par une commune ne s'étant pas acquittée de ses obligations ne pourra intervenir qu'après relance et mise en demeure.

En cas de recouvrement, et pour inciter les communes à s'acquitter de leurs obligations, le présent amendement propose également de ne pas permettre la déduction SRU des sommes recouvrées (elles ne seront déductibles SRU que dès lors qu'elles auront été versées par la commune dans le cadre de l'exécution « normale » de la convention Etat / bailleur ou organisme IML).

L'amendement prévoit enfin, s'agissant spécifiquement de la contribution communale obligatoire visant au financement de l'intermédiation locative en commune carencée, qu'en cas de non paiement par la commune, le fonds national des aides à la pierre s'y substitue, ainsi que les dispositions du L. 435-1 du CCH l'y autorise, pour ne pas freiner les opérations, et dans l'attente que le recouvrement de la somme sur la commune soit effectuée à son profit par le préfet, ce que l'amendement prévoit aussi.