



N° 2324

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 octobre 2019.

PROPOSITION DE LOI

*visant à développer les constructions de logements
sociaux locatifs dans les territoires pauvres,*

(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

Pierre-Henri DUMONT, Jean-Marie SERMIER, Rémi DELATTE, Pierre CORDIER, Dino CINIERI, Bernard PERRUT, Nicolas FORISSIER, Virginie DUBY-MULLER, Raphaël SCHELLENBERGER, Sébastien LECLERC, Didier QUENTIN, Guillaume PELTIER, Bérengère POLETTI, Jean-Luc REITZER, Claude de GANAY, Martial SADDIER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans le domaine du logement social, les élus locaux sont confrontés à la difficulté de se conformer aux dispositions de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), ne disposant parfois ni des réserves foncières suffisantes pour produire un effort accru de construction de nouveaux logements sociaux ni du temps nécessaire pour faire émerger de nouveaux programmes dans les délais impartis par le code de la construction et de l'habitation.

Plusieurs textes successifs – la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté – ont, depuis la loi du 13 décembre 2000 précitée, considérablement alourdi les sanctions susceptibles d'être prononcées par les préfets à l'encontre des communes dites carencées.

Les collectivités locales concernées font ainsi l'objet d'un prélèvement annuel sur leurs recettes fiscales calculé en tenant compte de leur potentiel fiscal et du déficit en logements sociaux par rapport à l'objectif légal, et pouvant représenter jusqu'à 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement.

Il faut également rappeler qu'au-delà de la production même de logements locatifs sociaux, les communes mettent en œuvre des moyens souvent conséquents au titre de l'aménagement des quartiers où ils ont vocation à s'implanter ainsi que pour l'accompagnement social des familles appelées à y résider. Ce prélèvement réduit drastiquement la capacité d'investissement des communes au détriment d'autres politiques prioritaires.

Pénaliser financièrement les communes déjà pauvres qui peinent à respecter leur objectif triennal en termes de logements sociaux est parfaitement contreproductif.

Ainsi, cette proposition de loi recouvre plusieurs objectifs.

Considérant que certaines communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine ou à la dotation de solidarité rurale atteignent

difficilement un taux de logements sociaux au-delà de 15 %, seuil en dessous duquel elles doivent payer une amende, il est indispensable que ces dernières ne se voient pas infliger une double peine, non seulement du fait de leurs faibles ressources mais aussi des prélèvements forfaitaires qui impactent de facto leur budget.

Aujourd'hui, si les communes touchant la DSU ou la DSR ne sont déficitaires que si elles ont un taux de logements sociaux sous la barre des 15 %, elles payent une amende correspondant à l'écart entre le taux effectif de logements sociaux et la barre de 20 ou 25 %. Certaines communes font des efforts et respectent les objectifs triennaux, mais malgré ces efforts restent en déficit de logements sociaux et payent une forte amende. Ainsi, il est indispensable que les communes déjà pauvres et composées de populations en difficulté sociale pour lesquelles il est établi un constat de carence, le montant du prélèvement forfaitaire dont elles devront s'acquitter soit fonction de l'écart entre le taux de logements sociaux existants et le pourcentage de 15 %, à partir duquel est constaté la carence. Tel est l'objectif **du premier alinéa de l'article 1.**

Le deuxième alinéa de l'article 1 vise à minorer l'amende forfaitaire payée par les communes du montant des actions et investissements effectués pour améliorer le cadre de vie des habitants en logements locatifs sociaux (rénovation de la voie publique et de l'éclairage dans les quartiers, création d'aires de jeux, actions nouvelles des CCAS ou des Centres sociaux et culturels, investissements dans les écoles de la zone concernée etc.).

Bien souvent, trop de bailleurs sociaux ne construisent pas de logements et ce bien des années après l'achat du terrain. De fait, les communes se trouvent pénalisées et reçoivent des amendes car elles n'ont pas rempli le quota de logements sociaux. Cette proposition de loi a justement vocation à pallier cette injustice afin d'éviter que les communes les plus défavorisées se voient ainsi doublement pénalisées. Aussi, **l'article 2** propose d'imposer aux bailleurs sociaux de bâtir dans un délai de 2 ans à compter de la date d'acquisition du terrain par le bailleur social, allant de la simple mise en demeure de construire dans un délai raisonnable de 2 ans à un système de prélèvements forfaitaires permettant à la commune d'acquérir le terrain à bâtir pour une juste et préalable indemnité fixée par le juge judiciaire après l'expiration de ce délai.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① Après l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 302-7-1 et L. 302-7-2 ainsi rédigés :
- ② « *Art. L. 302-7-1.* – Pour les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale ou à la dotation de solidarité rurale qui ont respecté leur objectif triennal de logements sociaux tel que défini par le représentant de l'État dans le département et pour lesquelles est établi un constat de carence, le montant du prélèvement forfaitaire dont elles doivent s'acquitter est calculé en fonction de l'écart entre le taux de logements sociaux effectivement construits et le pourcentage de 15 %. »
- ③ « *Art. L. 302-7-2.* – Pour les communes éligibles à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale ou à la dotation de solidarité rurale qui ont respecté leur objectif triennal de logements sociaux tel que défini par le représentant de l'État dans le département mais pour lesquelles il a été prouvé que ces communes ont engagé des actions concrètes en faveur de l'habitat locatif social et de leurs occupants, le montant du prélèvement forfaitaire dont elles devront s'acquitter est minoré du coût total de ces actions sur la période triennale concernée.
- ④ « Un décret en Conseil d'État détermine les actions mentionnées à l'alinéa précédent. »

Article 2

- ① Le chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 9 ainsi rédigée :

« Section 9

②

③

***Dispositions particulières relatives au délai
de construction de logements sociaux***

④

« Art. L. 422-20. – Le bailleur social est tenu de construire dans un délai raisonnable de deux ans à compter de la date d’acquisition du terrain à bâtir.

⑤

« Art. L. 422-21. – Une fois le délai raisonnable de deux ans écoulé et si aucune action n’a été effectuée par le bailleur social pour commencer la construction, la commune sur laquelle se situe le terrain à bâtir peut racheter celui-ci pour une juste et préalable indemnité fixée par le juge judiciaire après l’expiration de ce délai.

⑥

« La détermination du délai à bâtir est fixé par décret en Conseil d’État. »

Article 3

La charge pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l’État, par la création d’une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

