



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### protection

Question écrite n° 97471

#### Texte de la question

M. Patrick Lebreton interroge M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le rapport de la Défenseur des enfants consacré à la « précarité et la protection des droits de l'enfant » publié en octobre 2010. L'auteur de ce rapport propose de rendre effectif le droit au logement opposable et recommande notamment de « réviser les plans locaux d'urbanisme (PLU) dans les grandes agglomérations où le logement est le plus tendu : augmenter de 25 % à 30 % les droits à construire prévus en les affectant d'une charge foncière éligible au financement du logement social et très social et à l'accessibilité aux primo-accédants ». Il souhaite donc qu'il lui indique quels moyens il entend mettre en oeuvre afin de donner une suite à cette recommandation.

#### Texte de la réponse

Les dispositions législatives et réglementaires du code de l'urbanisme, d'une part, et du code de la construction et de l'habitation (CCH), d'autre part, contraignent d'ores et déjà les communes à produire des logements sociaux et favorisent la mixité sociale. Les articles L. 302-5 et suivants du CCH prévoient que les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Île-de-France), situées dans les agglomérations ou appartenant à des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, doivent prendre des dispositions en vue d'atteindre cet objectif. Un prélèvement est effectué sur les ressources fiscales de ces communes, à hauteur de 20 % du potentiel fiscal par habitant par logement manquant. Au titre des logements sociaux décomptés, outre les logements locatifs sociaux ou très sociaux, la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a permis la prise en compte pendant 5 ans des logements vendus à partir du 1er juillet 2006 à leurs locataires, en application de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation. En effet, si les logements locatifs sociaux et ceux en accession sociale à la propriété remplissent des fonctions différentes, ils constituent une offre complémentaire dans le parcours résidentiel des ménages et le délai de 5 ans paraît suffisant pour que la commune engage de nouvelles opérations lui permettant de reconstituer son stock de logements sociaux. Par ailleurs, l'article L. 302-8 du CCH prévoit que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pendant chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % des mises en chantier sur le territoire de ces communes ou des EPCI disposant d'un programme local de l'habitat (PLH). Les évolutions législatives récentes renforcent l'articulation entre les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le plan local de l'habitat (PLH) et la mise en oeuvre du droit des sols. D'une part, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite SRU, a introduit un principe de comptabilité entre le PLH et le plan local d'urbanisme (PLU) pour anticiper et faciliter la mise en oeuvre des actions définies dans le PLH. Conformément aux dispositions prévues par l'article L. 123-1 du certificat d'urbanisme (CU), les dispositions des PLH s'imposent aux PLU. D'autre part, dans son article 28, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 pour le logement et la lutte contre l'exclusion, prévoit une déclinaison des objectifs du PLH à la commune ainsi que l'élaboration d'un programme d'actions de plus en plus précis qui comporte des orientations foncières. Dans son article 29,

cette même loi abaisse le délai de mise en conformité entre les deux documents à un an au lieu de trois ans pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu dans une commune du PLH. La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit que lorsque le PLU couvre l'intégralité du périmètre d'un EPCI, il doit désormais intégrer les dispositions du PLH et en tenir lieu. Par ailleurs, l'article L. 127-1 introduit dans le code de l'urbanisme par la loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat permet de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux bénéficiera d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols (COS) ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Si le programme ne comprend que des logements locatifs sociaux, il bénéficiera du maximum de la majoration fixée, celle-ci ne pouvant toutefois excéder 50 %. Le PLU peut également instituer la servitude de mixité sociale prévue par les dispositions de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme. Celle-ci consiste à réserver des emplacements en vue de développer une offre locative sociale dans les communes et quartiers déficitaires. Les emplacements doivent figurer dans les documents graphiques du règlement (art. R. 123-12 c du code de l'urbanisme). Le choix de leur localisation, la détermination des catégories de logements et du pourcentage des surfaces à affecter à ces catégories sont déterminés librement par la collectivité. Ainsi, le PLU n'est pas un simple document d'urbanisme réglementaire. Il exprime un véritable projet territorial et intervient pour limiter l'étalement urbain et mettre en place une diversité des logements construits. Il joue également un rôle de régulation des marchés fonciers puisqu'il permet notamment de créer des réserves foncières. La question de la mixité sociale est au coeur des préoccupations du Gouvernement. Le bilan de l'application des dispositions décrites ci-dessus s'avère positif sur la période 2005-2007 puisque 95 000 logements ont été réalisés pour un objectif de 61 700, soit un objectif atteint à 154 % bien qu'hétérogène suivant les communes. Il devrait être conforté sur la période triennale suivante 2008-2010 dont le bilan sera réalisé en 2011.

## Données clés

**Auteur :** [M. Patrick Lebreton](#)

**Circonscription :** Réunion (4<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 97471

**Rubrique :** Enfants

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 11 janvier 2011, page 127

**Réponse publiée le :** 17 mai 2011, page 5200