

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 1445

présenté par
Mme Brenier

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 46, insérer l'article suivant:**

Après le 6° du IV de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 7° Les logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré qui ont fait l'objet d'une cession au locataire occupant, ou d'un contrat de location-accession, ou d'une levée d'option par le locataire occupant transférant la propriété, ou ayant fait l'objet d'un prêt immobilier pour l'accession à la propriété, pendant toute la durée du prêt ;

« 8° Les logements réservés aux étudiants.

« La présente section est suspendue pour les communes pouvant se prévaloir de conditions géographiques ou urbaines exceptionnelles, faisant face à des risques majeurs et étant délimitées par des procédures administratives au titre d'un plan de prévention contre les risques technologiques, d'un plan d'action et de prévention des inondations, d'un plan de prévention contre les risques naturels, d'un porter à connaissance submersion marine, d'une directive territoriale d'aménagement, ou de toute autre procédure ayant permis la délimitation d'une zone dangereuse. Pour bénéficier d'une telle dérogation, les communes en font la demande auprès du représentant de l'État territorialement compétent.

« La liste des communes pouvant bénéficier de la dérogation prévue à l'alinéa précédent est fixée par arrêté préfectoral. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 55 de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains prévoit dans son article 55 l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de 20 % de logements sociaux, selon des critères définis par le code de la construction et de l'habitation (CCH), sous peine de sanctions. Ce taux a d'ailleurs été relevé à 25 % de logements sociaux d'ici 2025 avec la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

L'article 55 pose un problème de forme et un problème de fond.

Tout d'abord, un taux de 25 % de logements sociaux s'applique à toutes les communes de façon arbitraire sans tenir compte de la spécificité de chacune sur le territoire national. En effet, il est difficile de comparer une ville de la région parisienne à une sous-préfecture d'un département rural ou à une ville du littoral. Chaque commune possède des caractéristiques, ses propres spécificités en matières de contraintes réglementaires, urbanistiques ou géographiques. En effet, par exemple, dans les Alpes-Maritimes, de nombreuses communes sont concernées par un voire plusieurs des risques suivants : incendie et feux de forêt, inondation, submersion marine ; par les lois littoral ou montagne ; et encore par la Directive Territoriale d'Aménagement.

Aussi, force est de constater que malgré leur volonté de respecter l'application de la loi, beaucoup de villes en France ne seront jamais en mesure, en l'état actuel de la réglementation, d'atteindre lesdits quotas de 25 % de logements sociaux de leur parc immobilier en 2025. A chaque bilan triennal, la liste des villes carencées augmente davantage et sont alors systématiquement soumises à des amendes de plusieurs centaines de milliers voire, maintenant, de millions d'euros qui mettent en péril leur budget.

Au regard de la pression exercée sur les collectivités, il est nécessaire de tenir compte des spécificités géographiques et urbaines reconnues par la loi en permettant aux communes concernées de bénéficier d'une dérogation au quota de 25 % de logements locatifs sociaux.

Le pouvoir réglementaire aura en charge de prendre un décret d'application confiant au Préfet le soin de fixer la liste des communes concernées par la présente proposition de loi et déterminant ses conditions d'application.

Par ailleurs, il est assez surprenant que l'article 55 de la loi SRU ne prenne pas en compte deux types de logements qui correspondent pourtant à du logement social à savoir l'accession sociale à la propriété et le logement étudiant. Aussi, il est proposé de réparer cette erreur en les intégrant à la liste des logements sociaux énumérés à l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.