

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 2886

présenté par
Mme Lacroute

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

La section 4 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

I. – L'article L. 151-15 est ainsi modifié :

« 1° Au premier alinéa, après le mot : « urbaniser », sont insérés les mots : « sauf dans les communes comptant déjà plus de 35 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » ;

« 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le maître d'ouvrage d'un programme de logements peut proposer à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme des solutions alternatives permettant de respecter le pourcentage défini en application de l'alinéa précédent par d'autres moyens que la cession de logements du programme concerné à des organismes d'habitation à loyer modéré dans les conditions prévues à L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation ».

II. – Le 2° de l'article L. 151-28 est complété par les mots : « cette majoration est de droit dans les secteurs mentionnés aux articles L. 123-1-5 et L. 151-15 du code de l'urbanisme ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les servitudes de mixité sociale (SMS) s'entendent comme l'obligation faite à des programmes de logements privés de comporter des logements sociaux. Elles sont automatiques dans les communes carencées au titre de la loi SRU, et obligatoires dans les secteurs des communes qui décident d'en imposer (les propositions qui suivent ne concernent que ces dernières).

Ces SMS ont puissamment contribué au développement de l'offre de logements locatifs sociaux par des acteurs privés, mais elles produisent également des effets collatéraux sur le secteur du logement :

* faute de pouvoir accéder aux financements du logement social, les maîtres d'ouvrage privés n'ont d'autre choix que de vendre une partie de leurs programmes à des organismes HLM, sous le régime de la VEFA. Or le gouvernement cherche, par le même projet de loi, à réduire la part prise par cette VEFA, au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM

* les collectivités délégataires des aides à la pierre imposent pour ces logements acquis en VEFA des exigences de qualité et des prix de vente souvent excessifs, qui se répercutent indirectement sur le prix des logements libres vendus dans les mêmes programmes

* la « mixité au palier » qui résulte de ce modèle crée des difficultés de gestion dans les petits programmes pour les organismes HLM acquéreurs

Surtout, dans beaucoup de communes, la mixité au programme imposée par les SMS a pour effet de rendre la production de logements privés indirectement dépendante de la capacité des organismes HLM à acquérir une partie de chaque programme. Or, dès 2018, la capacité d'investissement de ces organismes va être sensiblement plus contrainte, sous l'effet des modifications de leur modèle économique résultant du PLF 2018.

Dans ce contexte, un assouplissement des SMS permettrait de réduire le risque de voir la production de logements privés fragilisée par la difficulté qu'éprouveraient les maîtres d'ouvrage privés à trouver des organismes HLM acquéreurs.

Trois assouplissements sont envisageables :

* La non-applicabilité des SMS dans les communes qui comptent déjà au moins 35 % de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU, par analogie avec la mesure du PLF 2018 relative au taux réduit de TVA accordé aux investisseurs institutionnels.

* La possibilité laissée aux maîtres d'ouvrage privés de proposer aux communes concernées d'autres solutions que la seule vente en VEFA dans le même programme : il s'agirait en particulier de proposer des formes de mutualisation avec d'autres porteurs de projets concernés, à une échelle plus large

* La création d'un lien d'automaticité entre la création de SMS et le bénéfice du bonus de constructibilité déjà prévu par la loi pour la production de logement social. Le modèle économique des SMS serait ainsi plus sain, et le risque plus réduit de voir les SMS renchérir indirectement le logement privé et perturber le marché du logement neuf.