

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° 614

présenté par
M. Emmanuel Maquet

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

L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la deuxième phrase du I et à la première phrase du VII, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2034 » ;

2° La deuxième phrase du VII est ainsi rédigée : « Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 45 % pour la septième période triennale, 60 % pour la huitième période triennale, 75 % pour la neuvième période triennale, 90 % pour la dixième période triennale, 100 % pour la onzième période triennale. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Si la production de logements sociaux est une nécessité, la question de l'allongement des délais se pose avec d'autant plus d'acuité dans un contexte de fusion des communautés à une échelle large et de développement des communes nouvelles. Ce texte va donc soumettre à la loi SRU de nouvelles communes qui n'auront même plus 7 ans pour compter sur leur territoire 20 % ou 25 % de logements sociaux, sachant qu'il s'agira pour la plupart de communes périurbaines dotées jusqu'alors de peu de logements sociaux, avec un type d'habitat peu adapté à la transformation en logements sociaux.

Un rattrapage aussi rapide est d'autant plus irréaliste que le temps de production et d'opérations de logements sociaux ne cesse de s'allonger. Il est également financièrement insoutenable au regard de la situation financière des communes et intercommunalités, actuelle et pour les années à venir. Il sera difficile voire impossible aux communes et aux intercommunalités d'apporter à la fois les

financements nécessaires à l'équilibre des opérations et à la réalisation des investissements et des services nécessaires aux nouvelles populations accueillies.

Le dispositif proposé permet de lisser la progression de construction de logements sociaux pour atteindre les seuils légaux tout en maintenant l'effort (progression de 15 % environ par période triennale).

Ces points sont soulignés par le CGEDD dans son rapport rendu en avril 2016 sur le thème « Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains ».

D'autre part, il est indispensable de conserver le seuil minimal de 30 % de mise en chantier de logements sociaux par période triennale car il permet d'une part aux communes et EPCI de s'approcher des seuils d'objectifs de réalisation des bilans triennaux et aux préfets de tenir compte de la réalisation de ce seuil au regard des motifs retenus dans le cadre du prononcé ou non du constat de carence.

Dans les communes touristiques au sens des articles L. 133-11, L. 133-12 et L. 151-3 du code du tourisme les investissements urbains sont plus importants que dans les autres communes et les coûts de production de logement sociaux à l'échéance de 2025 ne peuvent être amortis. De plus les élus ces communes font face à un prix du foncier plus élevé que dans d'autres communes moins attractives touristiquement.

Malgré quelques cas d'exemptions prévus dans le décret du 5 mai 2017, les obligations de l'article 55 de la loi SRU sont trop contraignantes dans les communes touristiques, elles-mêmes soumises à des réglementations très rigides.

De nombreuses communes sont impactées par la loi littoral, qui prévoit de nombreux cas de zones inconstructibles. La géographie et la topographie n'ont pas été prises en compte dans la Loi : certaines stations touristiques ont la moitié de leur surface inconstructible : lac et bois, zones inondables, sites protégés, zones agricoles, nappes thermales ...