



N° 4633

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 3 novembre 2021.

PROPOSITION DE LOI

relative à la réforme de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

(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

Jean-Claude BOUCHET, Édith AUDIBERT, Valérie BAZIN-MALGRAS, Philippe BENASSAYA, Valérie BEAUVAIS, Émilie BONNIVARD, Jean-Luc BOURGEOUX, Jean-Yves BONY, Fabien DI FILIPPO, Julien DIVE, Philippe GOSSELIN, Josiane CORNELOUP, Annie GENEVARD, Mansour KAMARDINE, Brigitte KUSTER, Geneviève LEVY, Véronique LOUWAGIE, Frédérique MEUNIER, Nathalie PORTE, Didier QUENTIN, Guillaume PELTIER, Alain RAMADIER, Julien RAVIER, Bernard REYNÈS, Nathalie SERRE, Raphaël SCHELLENBERGER, Michèle TABAROT, Jean-Louis THIÉRIOT, Isabelle VALENTIN, Charles de la VERPILLIÈRE,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) a créé des obligations aux collectivités avec un taux de 25 % de logements sociaux qui s'applique sans prise en compte des spécificités de chaque territoire dont les caractéristiques sont parfois contraignantes. Le constat aujourd'hui démontre que le nombre de communes n'ayant pas pu remplir ses obligations augmente.

Au regard des spécificités géographiques et urbaines de chaque territoire communal, ce constat révèle dans bien des cas, les difficultés d'application de cette loi et la nécessité de la faire évoluer dans un cadre moins restrictif.

De même, les objectifs de quota imposés aux communes exercent une très forte pression budgétaire pouvant les mettre en péril lorsqu'elles se voient imposer des amendes.

Compte-tenu des impératifs de construction de logements pour faire face à la pénurie actuelle, il serait nécessaire d'engager une vraie réflexion afin d'adapter la réglementation en ce sens.

Tel est l'objet de cette proposition de loi qui vise à assouplir les conditions de mise en œuvre des obligations de la loi SRU d'une part, en renforçant l'échelon intercommunal, et, d'autre part, en élargissant les exemptions prévues au titre du caractère inconstructible d'une partie du territoire communal.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① I. – L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après les mots : « même décret », la fin de la seconde phrase du second alinéa du III est supprimée ;
- ③ 2° Après le III, sont insérés des III *bis* et III *ter* ainsi rédigés :
- ④ « III *bis*. – Les dispositions de la présente section ne sont pas applicables aux communes dont plus du tiers du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier. Elles ne sont pas non plus applicables aux communes :
- ⑤ « 1° Bénéficiant de l'une des dénominations prévues aux articles L. 133-11 et L. 133-13 du code du tourisme ;
- ⑥ « 2° Ou dont plus du tiers du territoire urbanisé est classé au titre des sites patrimoniaux remarquables en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine.
- ⑦ « III *ter*. – A. – Par délibérations concordantes, l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de plan local d'urbanisme et couvert par un programme local de l'habitat, ainsi que l'ensemble des conseils municipaux des communes qui le constituent, peuvent décider que le taux mentionné aux I ou II du présent article s'applique à l'échelle de cet établissement et non de chacune des communes concernées.
- ⑧ « Le taux applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article est celui prévu au même I.

- ⑨ « Le taux applicable aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés dans la liste fixée par le décret prévu au premier alinéa du II du présent article est celui prévu au même premier alinéa.
- ⑩ « B. – Lorsqu’il est fait usage de la faculté prévue au premier alinéa du A du présent III *ter*, l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre assume, sur l’ensemble de son territoire, la totalité des obligations découlant de la présente section du présent code auxquelles chacune des communes membres serait individuellement tenue.
- ⑪ « Il assume la totalité du non-respect, en tout ou partie, de ces obligations, à l’exception de celles qui incombent aux communes qui ne respectent pas le taux mentionné au premier alinéa du C.
- ⑫ « C. – Lorsqu’il est fait usage de la faculté prévue au premier alinéa du A du présent III *ter*, le nombre total de logements locatifs sociaux sur le territoire de chaque commune membre de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ne peut représenter moins de 10 % des résidences principales, sous réserve des dispositions du D.
- ⑬ « Lorsque le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du premier alinéa du présent C n’a pas été atteint, la commune ou les communes concernées sont redevables du prélèvement mentionné à l’article L. 302-7, et le cas échéant de la majoration mentionnée à l’article L. 302-9-1, même si l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dans son ensemble satisfait à ses obligations au titre du B du présent III *ter*.
- ⑭ « D. – Parmi les communes membres de l’établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionné au premier alinéa du A du présent III *ter*, ne sont pas soumises aux obligations mentionnées au C et ne peuvent se voir imposer la réalisation de logements sociaux sans leur accord :
- ⑮ « 1° Les communes mentionnées par le décret prévu au III ;
- ⑯ « 2° Les communes mentionnées au III *bis* ;
- ⑰ « 3° Les communes non mentionnées aux I ou II ;
- ⑱ « 4° Les communes disposant déjà de plus de 35 % de logements locatifs sociaux. »

- ⑲ II. – L’article L. 302-8 du même code est ainsi modifié :
- ⑳ 1°. Après la première occurrence du mot : « habitat », la fin de la première phrase du dernier alinéa du I est ainsi rédigée : « et n’ayant pas fait usage de la faculté prévue au premier alinéa du A du III *ter* de l’article L. 302-5 du présent code, le programme local de l’habitat fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements, l’objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. » ;
- ㉑ B. – Le même I est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ㉒ « Lorsqu’un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a fait usage de la faculté prévue au premier alinéa du A du III *ter* de l’article L. 302-5 du présent code, le programme local de l’habitat fixe les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements et dans le respect des conditions prévues au III *ter* du même article L. 302-5. » ;
- ㉓ III. – Le II de l’article 130 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique est abrogé.