

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 janvier 2025

ADAPTATION DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX AUX RÉALITÉS LOCALES - (N° 678)

AMENDEMENT

N ° CE2

présenté par
M. Falcon et M. Allisio

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

Sous réserve de son traitement par les services de l'Assemblée nationale et de sa recevabilité

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° À la première phrase du III *ter* de l'article L. 302-5, après le mot : « communes », sont insérés les mots : « dont la population est au moins égale à 75 000 habitants » et, après la référence : « 2° du III », sont insérés les mots : « ainsi que dans les communes mentionnées au I, dont la population est inférieure à 75 000 habitants et qui ne sont pas situées dans une agglomération ou un établissement public mentionnés au 2° du III, » ;

2° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7, après la première occurrence de la référence : « L. 302-5 », sont insérés les mots : « dont la population est au moins égale à 75 000 habitants » ;

3° L'article L. 302-8 est complété par un XI ainsi rédigé :

« XI. – Le présent article ne s'applique qu'aux communes mentionnées à l'article L. 305-2 et dont la population est au moins égale à 75 000 habitants » ;

4° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9-1, après la référence : « L. 302-5 », sont insérés les mots : « et dont la population est au moins égale à 75 000 habitants ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis la promulgation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000, près de la moitié des deux millions de logements sociaux construits en France l'ont

été dans des communes dites déficitaires, au sens de cette même loi. De fait, il est indéniable que cette loi a rempli son objectif en matière de production de logements sociaux.

Or, aujourd'hui, le modèle de la loi SRU n'est plus adapté aux enjeux actuels. Cet état de fait est principalement démontré par le fait que pour la première fois depuis sa promulgation, l'objectif national de construction de logements sociaux au cours de la période triennale 2020-2022 n'a pas été atteint. Il n'a même été atteint qu'à 66,9 %, démontrant un essoufflement du dispositif.

En outre, la multiplication des exemptions, visant à corriger les angles morts du dispositif mais créant une lourdeur législative grandissante, mais également de situations ubuesques où des communes ne pouvant manifestement plus accueillir de nouveaux logements sont fortement pénalisés par des amendes souvent très lourdes.

Afin de corriger ce dispositif, les demi-mesures visant à modifier quelques curseurs, comme par exemple le taux minimal de logements sociaux à atteindre, peuvent aller dans le bon sens à court terme mais n'apporteraient pas de réponse significative aux problèmes inhérents de la loi SRU.

Ainsi, le présent amendement - reprenant le dispositif de l'article 1^{er} de la PPL n° 2501 déposée au cours de la précédente législature - propose d'abandonner la logique de stock afin d'y préférer une logique de flux dans les petites communes et les communes de taille moyenne et intermédiaire. En reprenant le mécanisme qui existe déjà pour les communes exemptées de l'application de la loi SRU, il est proposé que dans les communes de moins de 75 000 habitants, le taux cible de 25 % de logements sociaux soit remplacé par un taux minimal obligatoire de 25 % de logements sociaux au sein des projets immobiliers neufs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface habitable. Pour les communes au-delà de 75 000 habitants, les dispositions actuelles ne sont pas modifiées. Ce mécanisme permettrait tout à la fois de poursuivre la logique de production de logements sociaux, tout en permettant aux communes qui souhaiteraient limiter leur développement, ou qui se trouveraient contraintes par le manque de foncier disponible, de ne pas être pénalisées financièrement pour cela.