

N° 690

**SÉNAT**

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2019-2020

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 31 août 2020

**PROPOSITION DE LOI**

*visant à rendre une marge de manœuvre aux communes en matière de logement social en baissant les quotas communaux obligatoires à 15 %,*

PRÉSENTÉE

Par M. Stéphane RAVIER,

Sénateur

*(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En matière de quotas de logements sociaux, la France fait figure d'exception en Europe, depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite « SRU ») en décembre 2000 et à plus forte raison depuis la loi « Duflot » en 2013, en imposant au niveau national aux communes des quotas obligatoires de logements sociaux. La première loi mentionnée impose un taux de 20 % d'ici 2020 pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) ; la seconde dispose que les communes appartenant à une intercommunalité de plus de 50 000 habitants, comprenant une ville d'au moins 15 000 habitants, doivent porter ce taux à 25 % d'ici 2025.

Cette spécificité nationale va bien à l'encontre de la liberté communale et de la responsabilité locale. Or, les élus locaux ont la connaissance et la légitimité démocratique pour assumer la gestion et le développement harmonieux du parc de logement sociaux dans le temps sur leur territoire.

Ailleurs en Europe, ces législations existent mais à l'échelon régional ou communal. Dans ce même esprit de décentralisation, cette proposition de loi réduit les quotas de logements sociaux obligatoires à 15 % sans exception, rétablit la liberté communale et décline au niveau municipal la responsabilité d'appliquer un taux de logements sociaux supérieur.

Depuis le début de la mise en application de la loi SRU dans les communes, l'expérience locale tend à montrer que pour atteindre les quotas actuels de 20 % à 25 %, de nombreuses municipalités se retrouvent asphyxiées financièrement et déséquilibrées socialement.

La mixité sociale et la rénovation urbaine ne peuvent être imposées au forceps par l'État, elles sont la responsabilité des communes qui sont le maillon de base de notre organisation territoriale et le lieu de la confiance des administrés. C'est pour cela que nous proposons une position d'équilibre pour encourager le nombre de constructions tout en laissant à la commune la responsabilité d'arbitrer (Article 1<sup>er</sup>).

Dans un second temps, nous proposons d'instaurer l'exigence d'un avis conforme du maire dans l'attribution des logements sociaux (ou président de l'EPCI si la compétence politique locale de l'habitat a été transférée). Le maire aurait 15 jours pour faire connaître son opposition, sans quoi son silence vaudrait acceptation. Par cette mesure, on réaffirme

les pouvoirs du maire et l'autonomie des communes en termes d'urbanisme (Article 2).

**Proposition de loi visant à rendre une marge de manœuvre aux communes en matière de logement social en baissant les quotas communaux obligatoires à 15%**

**Article 1<sup>er</sup>**

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L’article L. 302-5 est ainsi modifié :
- ③ a) Au I, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 15 % » ;
- ④ b) Le II est abrogé ;
- ⑤ 2° L’article L. 302-6 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Au premier alinéa, les mots : « , ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique mentionnées au dernier alinéa du II du même article L. 302-5 » sont supprimés ;
- ⑦ b) Au quatrième alinéa, les mots : « , selon le cas, aux I ou II » sont remplacés par la référence : « au I » ;
- ⑧ 3° L’article L. 302-7 est ainsi modifié :
- ⑨ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑩ – à la fin de la première phrase, les mots : « , ou 15 % pour les communes mentionnées aux premier et dernier alinéas du II dudit article L. 302-5 » sont supprimés ;
- ⑪ – à la seconde phrase, les références : « des I ou II » sont remplacées par la référence : « du I » ;
- ⑫ b) Au deuxième alinéa, les pourcentages : « 25 % ou 20 % » sont remplacés par le pourcentage : « 20 % » et les mots : « , selon que les communes relèvent des I ou II de l’article L. 302-5, » sont supprimés ;
- ⑬ 4° Aux première et seconde phrases du premier alinéa du I, à la première phrase du deuxième alinéa et à la deuxième phrase du dernier alinéa du même I, à la première phrase des premier, deuxième et dernier alinéas du VII de l’article L. 302-8, les mots : « , selon le cas, aux I ou II » sont remplacés par la référence : « au I » ;

- ⑭ 5° Au IV de l'article L. 302-8 et à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-9-1, les références : « aux I ou II » sont remplacées par la référence : « au I ».
- ⑮ 6° À la seconde phrase du 5° de l'article L. 421-1, les mots : « ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;
- ⑯ 7° À la fin du *b* du 3° de l'article L. 421-4, les mots : « ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;
- ⑰ 8° À la seconde phrase du sixième alinéa et à la fin du trente-huitième alinéa de l'article L. 422-2, les mots : « ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code, » sont supprimés ;
- ⑱ 9° Au trentième alinéa et à la fin du quarante-sixième alinéa de l'article L. 422-3, les mots : « ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;
- ⑲ 10° Au cinquième alinéa de l'article L. 443-15-2-3, les références : « aux I ou II » sont remplacées par la référence : « au I » ;
- ⑳ 11° À la fin du première phrase de l'article L. 444-2, les mots : « 20 % de résidences principales au sens de l'avant-dernier alinéa » sont remplacés par les mots : « 15 % au sens du I ».
- ㉑ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ㉒ 1° À l'article L. 151-36-1, les mots : « ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;
- ㉓ 2° Au premier alinéa de l'article L. 152-6, les mots : « et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

- ④ III. – À la fin du dernier alinéa du II des articles L. 2252-2, L. 3231-4-1 et L. 4253-2 du code général des collectivités territoriales, les mots : « ou dans des communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

## **Article 2**

- ① I. – Le quatrième alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Tout projet d'attribution est notifié au maire de la commune sur laquelle se situe le logement concerné ou, lorsque la compétence en matière de politique locale de l'habitat a été transférée à un établissement public de coopération intercommunale, au président de cet établissement. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale dispose de quinze jours pour s'opposer à l'attribution par décision motivée ; à défaut de réponse dans ce délai, son avis est réputé favorable. »
- ② II. – Le I s'applique aux demandes de logements sociaux présentées à compter de la publication de la présente loi.