

N° 494
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2022-2023

Enregistré à la Présidence du Sénat le 4 avril 2023

PROPOSITION DE LOI

visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux,

PRÉSENTÉE

Par Mme Sophie PRIMAS, M. Bruno RETAILLEAU, Mme Dominique ESTROSI SASSONE, MM. Jean-Claude ANGLARS, Serge BABARY, Jean BACCI, Philippe BAS, Jérôme BASCHER, Arnaud BAZIN, Bruno BELIN, Mmes Nadine BELLUROT, Catherine BELRHITI, Martine BERTHET, MM. Étienne BLANC, Jean-Baptiste BLANC, Michel BONNUS, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, MM. Gilbert BOUCHET, Yves BOULOUX, Mmes Toine BOURRAT, Valérie BOYER, MM. Laurent BURGOA, François CALVET, Christian CAMBON, Mme Agnès CANAYER, M. Jean-Noël CARDOUX, Mme Anne CHAIN-LARCHÉ, MM. Patrick CHAIZE, Alain CHATILLON, Mme Marie-Christine CHAUVIN, MM. Guillaume CHEVROLLIER, Édouard COURTIAL, Mme Laure DARCOS, MM. Mathieu DARNAUD, Marc-Philippe DAUBRESSE, Mmes Marta de CIDRAC, Véronique DEL FABRO, Patricia DEMAS, Catherine DI FOLCO, Catherine DUMAS, Françoise DUMONT, Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, Laurence GARNIER, M. Fabien GENET, Mmes Frédérique GERBAUD, Sylvie GOY-CHAVENT, MM. Jean-Pierre GRAND, Daniel GREMILLET, Jacques GROSPERRIN, Mme Pascale GRUNY, MM. Jean-Raymond HUGONET, Jean-François HUSSON, Mme Corinne IMBERT, MM. Alain JOYANDET, Christian KLINGER, Marc LAMÉNIE, Daniel LAURENT, Mme Christine LAVARDE, M. Antoine LEFÈVRE, Mmes Valérie LÉTARD, Vivette LOPEZ, M. Didier MANDELLI, Mme Marie MERCIER, M. Sébastien MEURANT, Mme Brigitte MICOULEAU, MM. Alain MILON, Philippe MOUILLER, Mmes Laurence MULLER-BRONN, Sylviane NOËL, MM. Claude NOUGEIN, Olivier PACCAUD, Philippe PEMEZEC, Cédric PERRIN, Stéphane PIEDNOIR, Mmes Frédérique PUISSAT, Isabelle RAIMOND-PAVERO, M. André REICHARDT, Mme Marie-Pierre RICHER, MM. René-Paul SAVARY, Michel SAVIN, Mme Elsa SCHALCK, MM. Bruno SIDO, Jean SOL, Philippe TABAROT, Mme Claudine THOMAS, M. Mickaël VALLET, Mme Anne VENTALON et M. Cédric VIAL,

Sénateurs et Sénatrices

(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,

L'attribution des logements sociaux est une question centrale pour les maires vers qui convergent demandes et récriminations en cas de difficulté. Ils sont comptables du respect de la « loi SRU », lorsque leur commune est assujettie. Ils ont la responsabilité d'accorder les permis de construire et d'éventuellement exercer le droit de préemption pour favoriser l'émergence de projets garantissant l'accès à un logement abordable pour tous et la mixité sociale, ce qui les conduit bien souvent à faire face à des recours déposés contre leurs décisions. Les maires sont aussi sollicités pour apporter un terrain, un financement ou une garantie d'emprunt afin de réaliser des logements sociaux. Il leur revient enfin de créer ou d'agrandir des équipements, écoles, centres sociaux, de loisir ou de sport pour accueillir les populations concernées. À travers ces différentes actions touchant au peuplement et à l'urbanisme, le maire et son conseil municipal mettent en œuvre leur projet d'avenir pour leur ville conformément au mandat reçu par les habitants.

Pourtant, bien qu'ayant ce rôle central tant politique que juridique pour assurer le développement du logement social sur son territoire, le maire dispose de peu de pouvoirs au sein des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux.

L'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dispose que « Les bailleurs sociaux attribuent les logements sociaux » dans les conditions prévues par l'article L. 441-1 du CCH qui définit notamment les règles de priorité et de réservation.

Pour l'attribution des logements sociaux, est créée, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, la CAL (article L. 441-2 du CCH).

La CAL est aujourd'hui composée de :

- Six membres représentant l'organisme HLM, issus de son conseil d'administration et dont un représente les locataires. Ils élisent le président ;

- Du maire ou de son représentant qui dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;

- Du préfet ou de son représentant ;

- Du président de l'établissement public soit de coopération intercommunale soit territorial de la métropole du Grand Paris ou son représentant ;

- D'éventuellement un représentant d'un organisme ayant confié des logements en gérance.

Par ailleurs peuvent en être membres à titre consultatif :

- Un représentant d'organismes sociaux agréés,

- Les maires d'arrondissement de Paris, Lyon et Marseille,

- Les réservataires qui ne sont pas membres de droit.

De ce fait, le maire, quoique membre de droit, est isolé et dispose de peu de poids au sein d'une commission composée d'une douzaine de membres. La voix prépondérante qui lui est attribuée depuis 2005¹, à la place du président de l'organisme de logement social, et qui lui avait été retirée en 2017² puis redonnée par la loi ELAN en 2018³, n'est guère utile compte tenu de la composition de la commission où mécaniquement le partage des voix est rare.

Il est donc nécessaire de renforcer le rôle des maires dans les commissions d'attribution et de leur donner un poids cohérent avec les responsabilités politiques et juridiques qui sont les leurs pour assurer le logement de leur population et le développement de leur commune.

Il apparaît également légitime d'aligner la représentation de la commune et la composition de la commission sur ce qui est la norme dans

¹ Article 85 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

² Article 75 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

³ Article 109 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

les conseils de surveillance des établissements publics de santé (article L. 6143-5 du code de la santé publique), les conseils d'administrations des établissements publics sociaux et médicosociaux (article L. 315-10 du code de l'action sociale et des familles), les centres communaux d'action sociale (article L. 123-6 du code de l'action sociale et des familles) et d'autres organismes consultatifs tels que la commission consultative des services publics locaux (article L. 1413-1 du code général des collectivités territoriales) ou la commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées (article L. 2143-3 du code général des collectivités territoriales), c'est-à-dire leur présidence par le maire et une représentation à la proportionnelle du conseil municipal, garantissant son pluralisme politique et la transparence des procédures.

Enfin, si la présente proposition de loi renforce le rôle des communes, elle ne modifie pas les règles définissant les publics prioritaires, les obligations découlant du droit au logement opposable (DALO) ou les différents contingents réservés.

L'article unique modifie donc l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation afin que le maire soit le président de la commission d'attribution des logements sociaux, tout en conservant une voix prépondérante, et que le conseil municipal élise cinq autres membres à la proportionnelle, portant ainsi la représentation de la commune au même niveau que celle de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

Proposition de loi visant à renforcer le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux

Article unique

- ① Le II de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au 1°, les mots : « , qui élisent en leur sein un président » sont supprimés ;
- ③ 2° Le 2° est ainsi rédigé :
- ④ « 2° Du maire, ou de son représentant, qui exerce la fonction de président et dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix, et de cinq membres représentant la commune où sont implantés les logements attribués. Les cinq membres sont élus par le conseil municipal en son sein à la représentation proportionnelle au plus fort reste ; ».