

N° 458
SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

Enregistré à la Présidence du Sénat le 21 mars 2024

PROPOSITION DE LOI

visant à revoir l'obligation de construction de logements sociaux,

PRÉSENTÉE

Par M. Stéphane LE RUDULIER et Mme Brigitte DEVÉSA,
Sénateur et Sénatrice

(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,

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), promulguée en décembre 2000, visait à encourager la construction de logements sociaux en France pour répondre à la crise du logement. Or, malgré ses intentions initiales louables, cette législation apparaît peu efficiente et aujourd'hui quelque peu caduque et dépassée. Non seulement cette loi ne produit pas les effets attendus, mais elle grève en plus la situation financière de nombreuses communes. Ces dernières sont condamnées injustement et de manière disproportionnée à payer de lourdes amendes à l'État, alors même qu'elles n'ont pas les moyens et les opportunités de construire davantage, faute d'offre foncière. Aujourd'hui 64 % des communes concernées ne sont pas en conformité avec la loi SRU, preuve magistrale des dysfonctionnements majeurs inhérents à ce dispositif. Appliquer les mêmes règles, les mêmes contraintes et objectifs à plus de 1 000 communes riches de leurs diversités et de leurs singularités relèvent d'une vision purement technocratique et dogmatique.

L'urbanisme local doit être la concrétisation d'une vision réfléchie en termes d'aménagement, d'attractivité, mais aussi de qualité de vie et de protection de la population par les acteurs locaux concernés. Le visage d'une ville, la manière dont elle s'urbanise, dont elle maîtrise l'étalement urbain, dont elle crée de nouveaux quartiers, dont elle accueille ses nouveaux habitants relève exclusivement et avant tout de décisions des élus locaux qui ont la pleine légitimité par leur élection à la tête de la collectivité. La loi SRU, aggravée sous le quinquennat de François Hollande, peut être perçue comme une entrave à cette libre administration puisqu'elle impose non seulement un taux unilatéral de logements sociaux, mais également la réalisation d'objectifs triennaux qui relèvent uniquement d'une logique arithmétique hors-sol et non adaptée à la réalité et aux singularités des territoires. Une grande loi uniforme, déconnectée des réalités et du terrain, privilégiant la répartition de l'égalité dans la misère au pragmatisme et au bon sens, met en danger le pays tout entier. De surcroît, déconnecter la politique du logement de l'aménagement du territoire et particulièrement des disponibilités ou opportunités foncières de la commune est un non-sens.

À présent, ce dogme collectiviste de la politique du logement, hermétique aux contraintes locales, ignorant d'une intercommunalité pourtant imposée, et sourd aux explications et contraintes formulées par les maires, doit cesser. Seuls les élus locaux, qui disposent de la connaissance fine de leur territoire, peuvent penser un aménagement équilibré qui répond à tous ces enjeux. Une réflexion qui restera impossible à mettre en place tant que l'État gardera un raisonnement standardisé qui repose sur des statistiques et des ratios arbitrairement imposés aux communes.

Après 25 ans d'application, il est temps de questionner l'efficacité et la pertinence de la loi SRU. Plutôt que de se contenter de quotas contraignants, il est nécessaire d'adopter une approche plus nuancée et plus flexible, prenant en compte les spécificités de chaque territoire et s'attaquant aux véritables causes de la crise du logement.

Cette proposition de loi souhaite faire primer la chaîne de l'habitat que tout maire s'évertue à mettre en place sur son territoire, en mettant fin aux frilosités à construire, aux logiques de concentration des logements sociaux et de ghettoïsation des quartiers qui caractérisent l'échec de l'urbanisation en raison des injonctions autoritaires de l'État. Les maires cherchent à travers l'adoption de documents de planification urbaine (tels que le schéma de cohérence territoriale, le plan local de l'habitat ou encore le plan local d'urbanisme intercommunal), et leur action quotidienne de manière générale, à concrétiser une vision d'avenir pour leurs villes en prenant en compte ces considérations, en préservant et valorisant le patrimoine bâti et naturel tout en garantissant un développement urbain raisonnable, mesuré et équilibré.

Nous devons sortir du centralisme étatique qui fait fi de toute anticipation (en termes de financement des écoles, des transports et des services publics pour les nouveaux habitants) et implique en outre des conséquences majeures en termes de marché du logement. Une telle politique asphyxie l'offre libre par la pénurie du foncier, qui se voit réservé prioritairement au logement social. Elle pénalise par voie de conséquence les classes moyennes qui ne parviennent plus à se loger correctement et elle génère aussi un monde de résidences secondaires haut de gamme et de logements sociaux concentrés, dont on connaît depuis des décennies les conséquences.

Afin de proposer une alternative à ce constat, cette proposition de loi suit les préconisations du rapport de la mission d'évaluation sur la loi SRU, daté du 19 mai 2021 et élaboré par Mesdames les Sénatrices Dominique ESTROSI-SASSONE et Valérie LÉTARD. Il faut en effet adapter le dispositif sans exonérer les communes de toute obligation, tout en

adoptant une vision différenciée pour les encourager. Le contrat de mixité sociale et le couple maire-préfet doivent donc « *devenir la clef d'une application différenciée et partenariale de la loi* » comme l'indique le rapport. Il s'agit de mettre en place un cadre contractuel inédit pour réconcilier les enjeux de mixité sociale avec les enjeux de développement des territoires. Cela ne peut se faire sans également prendre en compte les évolutions portées par la proposition de loi de Madame la Sénatrice Sophie PRIMAS qui a été adoptée par le Sénat le 10 octobre 2023 et qui renforce le rôle des maires dans l'attribution des logements sociaux.

La proposition de loi souhaite baser le nouveau dispositif sur le programme local de l'habitat (PLH). Il s'agit d'un magnifique outil d'évaluation et de programmation au service des communes. Son processus d'élaboration est complet, fiable et exhaustif, mais sa finalité peut davantage être optimisée. En prenant ce programme comme référentiel pour déterminer les objectifs de réalisation de logements sociaux, on lui donne plus de sens et d'utilité. C'est faire le choix de l'optimisation locale puisque le programme local de l'habitat prend en compte non seulement toutes les contraintes réglementaires, applicables aux communes (ZAN, règles d'urbanisme, sauvegarde de l'environnement, préservation des espaces, etc.), mais aussi les réalités de terrain, topographiques et économiques, qui contraignent les communes et déterminent donc leur capacité de construction de logements. C'est également faire le choix du dialogue local, entre les communes elles-mêmes, par l'intermédiaire de leur établissement public de coopération intercommunale, et entre les communes et le préfet.

La philosophie de cette proposition de loi consiste aussi à changer de paradigme, en passant d'une logique de gestion par stock à une logique de gestion par flux. Les municipalités d'aujourd'hui et de demain ne doivent plus être comptable des choix municipaux d'hier, mais seulement être responsables des politiques de mixité sociale qu'elles décident elles-mêmes de mener. La sanction ne doit donc plus reposer sur le stock de logements sociaux de la commune, qui prend en compte aveuglément les retards du passé, mais bien sur le flux de logements sociaux construits en fonction du nombre total de logements à réaliser pour l'avenir.

Présentation du dispositif

L'**article 1^{er}** propose en conséquence une réécriture totale de la section du code de la construction et de l'habitation relative aux obligations de construction de logements locatifs sociaux afin de proposer un nouveau dispositif.

Ce nouveau dispositif se base sur les programmes locaux de l'habitat pour déterminer les objectifs imputables aux communes en matière de production de logements locatifs sociaux (LLS). L'idée est d'imposer qu'une part des logements à réaliser, dans le cadre d'un PLH, soit des LLS. Actuellement, les PLH permettent déjà de déterminer combien de logements devront être réalisés dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour répondre à l'ensemble des évolutions du territoire, tout en tenant compte de l'ensemble des contraintes qui pèsent sur les communes (réalité du terrain, législations et réglementations, notamment en matière d'environnement, d'urbanisation, etc.). Autrement dit, cette proposition de loi prévoit que 33 % des logements à réaliser dans le cadre d'un PLH devront être des logements locatifs sociaux (LLS). Une fois que le nombre de LLS à réaliser aura été déterminé, en fonction du taux prévu par la loi, le programme local de l'habitat déclinera pour chaque commune un objectif de LLS à réaliser, de sorte que la somme de ces objectifs permette d'atteindre le taux de 33 %. Ce nouveau dispositif permet d'imposer une obligation légale de réalisation de LLS tout en laissant au dialogue intercommunal le soin de répartir les efforts entre les communes, selon les contraintes normatives et locales, déjà prises en compte par le PLH. Chaque commune aura donc un objectif de LLS à réaliser durant les six ans d'exercice du PLH auquel elle est soumise. La commune devra ensuite passer un contrat de mixité sociale avec le préfet départemental dont elle relève pour déterminer de manière plus précise le cadre d'engagement et de réalisation de son objectif.

Le contrat de mixité sociale sera conclu pour 6 ans entre l'État, représenté par le préfet, et la commune. L'EPCI ainsi que toute personne morale qui y aura un intérêt direct, pourront également signer le contrat. Il se déclinera en deux périodes triennales. Pour chacune de ces deux périodes, le contrat déterminera le nombre et la typologie des LLS à réaliser dans la commune. Le contrat mentionnera les informations principales de chaque projet concourant à la réalisation de l'objectif communal, notamment la date de livraison, de sorte que ces informations servent à mieux déterminer si la commune devra, le cas échéant, faire l'objet de sanctions ou si, à la lecture de ces informations, son retard de réalisation pourra être justifié. L'État devra également mentionner dans ce contrat les moyens qu'il compte mobiliser pour aider la commune dans la réalisation de son objectif de LLS, que ce soit directement ou pour l'aider à faire face à l'évolution des besoins en équipements publics. Sans que ces mentions ne soient vraiment contraignantes pour l'État, elles permettront surtout de mieux déterminer si la commune devra, le cas échéant, faire l'objet ou non de sanctions. Il s'agit de baser la décision de sanction du préfet sur des informations plus objectives en tenant compte de la tenue ou non d'engagements étrangers à la

volonté de la commune. Par ailleurs, en cas de modification du PLH ou d'adoption d'un nouveau PLH, les contrats de mixité sociale ne feront l'objet que d'un éventuel avenant s'il y a besoin d'ajuster quelques clauses du contrat, notamment les objectifs de réalisation.

Le contrat de mixité sociale devra être adopté dans les six mois après l'entrée en vigueur du PLH. Si, au terme de ce délai, le préfet et la commune ne sont pas tombés d'accord, la commission nationale, chargée actuellement de rendre des avis notamment sur les arrêtés de carence, devra être saisie pour rendre un avis sur les points qui posent des difficultés aux parties. À compter de la réception de l'avis, le préfet et la commune disposeront encore d'un mois pour signer le contrat ; à défaut, la commission nationale sera à nouveau saisie pour rendre une décision qui tranchera les points litigieux persistants. En outre, si la présente proposition de loi revient sur le rôle de la commission nationale, elle ne touche en revanche pas à sa composition.

Tous les trois ans, c'est-à-dire, selon le cas, soit au terme de la première période triennale du contrat de mixité sociale, soit au terme du contrat de mixité sociale, le préfet vérifie que chaque commune a bien réalisé le nombre de LLS qui avait été fixé dans le contrat de mixité sociale pour la période concernée. Si le nombre n'a pas été atteint, le préfet pourra décider d'engager la procédure de carence en vue d'imposer une pénalité financière à la commune déficitaire. Avant de prendre son arrêté, le préfet consultera, comme c'est déjà le cas actuellement, la commission nationale et le comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Il devra particulièrement tenir compte du nombre de LLS manquants, des difficultés rencontrées par la commune, des projets de LLS encore en cours de réalisation ainsi que des informations et des engagements qui auront été précisés dans le contrat de mixité sociale et qui contraignent la commune dans la réalisation de son objectif sans qu'elle ne puisse y faire quoi que ce soit. C'est notamment le cas des dates de livraison des logements initialement convenues et les engagements pris par l'État pour accompagner la commune. Au regard de toutes ces données, le préfet devra donc prendre en compte le contexte de réalisation des LLS et apprécier réellement le cas de la commune en fonction d'informations objectives qui ont été déterminantes pour l'engagement de la commune. La décision du préfet restera contestable devant les juridictions administratives.

Si l'arrêté de carence est pris, il fixera une somme à prélever annuellement sur les ressources fiscales de la commune jusqu'à la prochaine échéance de réalisation, autrement dit, trois ans. Cette somme se base sur une pénalité égale à 5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune et sera ajustée au prorata du nombre de LLS qui auront été réalisés. Par exemple, si la commune n'a pas réalisé 30 % de son objectif, elle devra

payer 30 % de la pénalité et si elle n'a pas réalisé 100 % de son objectif, elle devra payer 100 % de la pénalité, c'est-à-dire 5 % de ses dépenses réelles de fonctionnement. Comme c'est déjà le cas aujourd'hui, certaines dépenses engagées par la commune en faveur des logements sociaux pourront être déduites de la somme prélevée annuellement afin de favoriser les initiatives. La somme sera prélevée, puis reversée, selon les mêmes modalités que celles en vigueur pour l'actuel dispositif, au bénéfice des mêmes organismes qui seront soumis, le cas échéant, aux mêmes obligations et conditions de contrôle.

Il est important de comprendre que ce nouveau dispositif impose deux échéances, chacune de trois ans. Une première échéance à la moitié de l'exécution du contrat de mixité sociale puis une seconde échéance, à la fin du contrat de mixité sociale.

À la première échéance, c'est la production du nombre de LLS qui devaient être réalisés pour les trois premières années du contrat qui sera évaluée, mais pour la seconde échéance, ce sera la production du nombre de LLS qui devaient être réalisés pour l'ensemble de la durée du contrat de mixité sociale et non seulement pour les trois dernières années du contrat. Il sera donc possible pour la commune, et même encouragé, lors de la seconde période triennale du contrat de mixité sociale, de rattraper le retard constaté au terme de la première période triennale.

La présente proposition de loi prévoit en outre de maintenir l'inventaire imposé annuellement aux propriétaires et aux gestionnaires. Elle maintient également la production d'un rapport tous les trois ans par les acteurs soumis aux obligations de réalisation de LLS et la production d'un rapport, également triennal, par le Gouvernement à l'endroit du Parlement. Toutefois, la proposition de loi supprime la capacité du préfet à se substituer à la commune carencée, car il a été constaté que cette substitution n'était dans les faits pas efficace.

L'**article 2** prévoit quelques adaptations du programme local de l'habitat, essentiellement dans sa procédure d'adoption et de contestation. Actuellement, le PLH n'est exécutoire *in fine* que si le préfet est entièrement d'accord avec son contenu puisqu'il peut adresser des remarques à l'EPCI qui est tenu de les suivre. Avec le nouveau dispositif prévu par la présente proposition de loi, le préfet pourra continuer d'adresser des remarques à l'EPCI, préalablement à l'adoption du PLH, mais ne disposera ensuite que d'un délai de deux mois à compter de cette adoption pour déférer au tribunal administratif le PLH et seulement à condition qu'il ne respecte pas les 33 % obligatoires de LLS prévus par le nouveau dispositif, qu'il porte atteinte à des principes généraux prévus dans le code de l'urbanisme, à un projet

d'intérêt général, ou qu'il comporte des informations insincères. Jusqu'à ce que le tribunal ait statué, le PLH restera exécutoire pour ne pas empêcher le déroulement des autres procédures, notamment la conclusion des contrats de mixité sociale.

L'**article 3** prévoit des dispositions de coordination.

L'**article 4** gage les conséquences financières de la présente proposition de loi.

Proposition de loi visant à revoir l'obligation de construction de logements sociaux

Article 1^{er}

① La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée :

② « Section 2

③ « *Obligations de logements locatifs sociaux*

④ « Art. L. 302-5. – I. – La présente section s'applique aux établissements publics de coopération intercommunale visés au dernier alinéa de l'article L. 302-1 et à leurs communes membres ainsi qu'aux communes visées à l'article L. 302-4-1.

⑤ « De façon à favoriser la mixité sociale, au moins 33 % de l'ensemble des logements à réaliser dans le cadre du programme local de l'habitat défini à l'article L. 302-1 doivent être des logements locatifs sociaux.

⑥ « Le programme local de l'habitat fixe pour chaque commune qu'il couvre un objectif de logements locatifs sociaux à réaliser pour atteindre le taux prévu au deuxième alinéa du présent article. Dans les conditions prévues aux articles L. 302-6 et L. 302-6-1, un contrat de mixité sociale détermine les modalités de réalisation de cet objectif.

⑦ « II. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de la présente section sont :

⑧ « 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

⑨ « 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

- ⑩ « 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;
- ⑪ « 4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;
- ⑫ « 5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;
- ⑬ « 6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.
- ⑭ « III. – Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article :
- ⑮ « 1° Les logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant ;

- ⑯ « 2° À compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 85-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département ;
- ⑰ « 3° À compter du 1^{er} janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.
- ⑱ « *Art. L. 302-6.* – Le contrat de mixité sociale détermine le cadre d'engagement permettant à une commune d'atteindre son objectif de logement locatifs sociaux fixé en application du dernier alinéa du I de l'article L. 302-5. Il est conclu entre une commune et l'État, pour une durée de six ans, divisée en deux périodes triennales.
- ⑲ « Il est également signé par l'établissement public de coopération intercommunale qui a établi le programme local de l'habitat couvrant la commune et, le cas échéant, par toute personne morale susceptible, par son action, de contribuer à l'objectif de réalisation.
- ⑳ « La part totale des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à réaliser au terme du contrat de mixité sociale et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Toutefois, sur demande motivée de la commune, le représentant de l'État dans le département peut autoriser que le contrat de mixité sociale déroge à ces taux.
- ㉑ « Le contrat de mixité sociale détermine, pour chaque période triennale, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour atteindre l'objectif mentionné au premier alinéa du présent article. Il précise la typologie des logements à financer telle que prévue au septième alinéa du IV de l'article L. 302-1, suivant les taux déterminés en application du troisième alinéa du présent article.

- ② « Le contrat de mixité sociale mentionne les projets d'acquisition ou de construction de logements locatifs sociaux nécessaires à la réalisation de l'objectif mentionné au premier alinéa qui sont déjà connus au moment de la signature du contrat, en précisant notamment, pour chaque projet, les dates d'échéance qui ont éventuellement été fixées préalablement dans tout document et la date de livraison du bien. Tout projet nouvellement connu après la signature du contrat de mixité sociale fait l'objet d'une annexe au contrat. Cette annexe précise pour ledit projet les informations prévues au présent alinéa.
- ③ « L'État précise dans le contrat de mixité sociale les moyens à sa disposition qu'il mobilisera pour accompagner la commune dans la réalisation de son objectif de logements locatifs sociaux et pour prendre en compte l'évolution des besoins en équipements publics liée à la réalisation de cet objectif, à travers notamment la dotation budgétaire de soutien à l'investissement local définie à l'article L. 2334-42 du code général des collectivités territoriales.
- ④ « Le contrat de mixité sociale est annexé au programme local de l'habitat qui couvre la commune signataire.
- ⑤ « Le contrat de mixité sociale est modifié en tant que de besoin par un avenant lorsqu'il est nécessaire de prendre en compte les modifications apportées au programme local de l'habitat suivant les dispositions de l'article L. 302-4 du présent code ou lorsqu'un nouveau programme local de l'habitat a dû être adopté conséquemment à une décision du juge administratif.
- ⑥ « *Art. L. 302-6-1.* – Le contrat de mixité sociale défini à l'article L. 302-6 est conclu dans un délai de six mois à compter du jour où le programme local de l'habitat devient exécutoire. Si le contrat n'a pas été conclu dans ce délai à cause de désaccords entre la commune et le représentant de l'État dans le département, ce dernier saisit la commission nationale définie à l'article L. 302-7. Les clauses du projet de contrat de mixité sociale ne faisant pas l'objet de désaccords entre la commune et le représentant de l'État dans le département sont réputées acceptées par les parties qui ne peuvent plus les remettre en cause au cours du reste de la procédure de conclusion du contrat prévue au présent article.
- ⑦ « La commission nationale se prononce par un avis seulement sur les désaccords dont elle est saisie. Elle transmet son avis à la commune, au représentant de l'État dans le département et au ministre chargé du logement. À compter de la réception de l'avis par la commune, le contrat de mixité sociale doit être conclu dans un délai d'un mois.

- ⑳ « Si le contrat de mixité sociale n'est toujours pas conclu à l'expiration du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le représentant de l'État saisit à nouveau la commission nationale afin qu'elle statue sur les désaccords persistants. Elle transmet sa décision à la commune, au représentant de l'État dans le département et au ministre chargé du logement. Le contrat de mixité sociale doit alors être conclu sans délai en tenant compte de cette décision.
- ㉑ « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article.
- ㉒ « *Art. L. 302-7. – I. –* Une commission nationale est placée auprès du ministre chargé du logement. Présidée par une personnalité qualifiée désignée par le ministre chargé du logement, elle est composée de deux députés et de deux sénateurs, d'un membre de la juridiction administrative, d'un magistrat de la Cour des comptes ou d'un magistrat des chambres régionales des comptes, en activité ou honoraire, d'un agent exerçant des fonctions d'inspection générale au sein de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, de représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées et le suivi du droit au logement opposable ainsi que de représentants des associations et organisations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'habitat.
- ㉓ « II. – Préalablement à ses avis et à ses décisions, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation, notamment pour tenir compte de l'économie générale du programme local de l'habitat qui couvre la commune.
- ㉔ « Les avis et les décisions de la commission sont motivés et rendus publics.
- ㉕ « III. – Un décret en Conseil d'État définit la composition de la commission nationale prévue au présent article.
- ㉖ « *Art. L. 302-8. – I. –* Lorsqu'au terme de la première période triennale du contrat de mixité sociale, le nombre de logements locatifs sociaux qui devaient être réalisés dans la commune pour cette période, en application du quatrième alinéa de l'article L. 302-6, n'a pas été atteint ou lorsque la typologie de financement déterminée pour cette même période, en application des troisième et quatrième alinéas du même article L. 302-6, n'a pas été respectée, le représentant de l'État dans le département informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

- ③⑤ « II. – Lorsqu’au terme du contrat de mixité sociale le nombre de logements locatifs sociaux qui devaient être réalisés pour atteindre l’objectif mentionné au dernier alinéa du I de l’article L. 302-5 n’a pas été atteint dans la commune ou lorsque la typologie de financement déterminée pour l’ensemble des périodes triennales du contrat de mixité sociale, en application des troisième et quatrième alinéas de l’article L. 302-6, n’a pas été respectée, le représentant de l’État dans le département informe le maire de la commune de son intention d’engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l’engagement de la procédure et l’invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.
- ③⑥ « III. – En tenant compte de l’importance de l’écart entre le nombre de logements locatifs sociaux qui devaient être réalisés et les réalisations constatées, selon le cas, au terme de la première période triennale ou au terme du contrat de mixité sociale, ainsi que des difficultés rencontrées par la commune, des projets de logements locatifs sociaux encore en cours de réalisation et, spécialement, des informations précisées dans le contrat de mixité sociale en application des cinquième et sixième alinéas de l’article L. 302-6, le représentant de l’État dans le département peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l’habitat et de l’hébergement et avis de la commission définie à l’article L. 302-7, prononcer la carence de la commune. L’arrêté de carence fixe alors, suivant les modalités prévues à l’article L. 302-8-1, pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l’année suivant sa signature, une somme qui sera prélevée chaque année sur les ressources fiscales de la commune.
- ③⑦ « IV. – L’arrêté du représentant de l’État dans le département pris en application du présent article peut faire l’objet d’un recours de pleine juridiction.
- ③⑧ « *Art. L. 302-8-1. – I. –* La somme prévue au III de l’article L. 302-8 est égale à 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune, constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice, multiplié par le rapport entre :
- ③⑨ « 1° Au numérateur, la différence entre le nombre de logements locatifs sociaux qui devaient être réalisés dans la commune, selon le cas, durant la première période triennale du contrat de mixité sociale ou durant toute la période du contrat de mixité sociale, et le nombre de logements locatifs sociaux effectivement réalisés dans cette commune durant cette période ;
- ④⑩ « 2° Au dénominateur, le même nombre de logements locatifs sociaux qui devaient être réalisés dans la commune.
- ④① « La somme n’est pas prélevée si elle est inférieure à 4 000 euros.

- ④② « La somme est diminuée du montant :
- ④③ « a) Des dépenses exposées par la commune pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales ;
- ④④ « b) Des travaux de viabilisation, de dépollution, de démolition, de désamiantage ou de fouilles archéologiques ainsi que des coûts d'éviction des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux ou de terrains familiaux mentionnés au 5° du II de l'article L. 302-5 du présent code ;
- ④⑤ « c) Des dépenses engagées pour financer des dispositifs d'intermédiation locative dans le parc privé permettant de loger des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 soit dans des logements loués à des organismes bénéficiant de l'agrément mentionné à l'article L. 365-4 en vue de leur sous-location à ces personnes, dans les conditions prévues au 6° du II de l'article L. 302-5 ou à l'article L. 321-10, soit dans des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes ou pour favoriser la signature de conventions mentionnées aux mêmes articles L. 321-4 ou L. 321-8 si elles sont destinées au logement de personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 dans la limite d'un plafond fixé, selon la localisation de la commune et sans pouvoir être supérieur à 10 000 € par logement et par an, par décret en Conseil d'État ;
- ④⑥ « d) Des moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines ;
- ④⑦ « e) Des créations d'emplacements d'aire permanente d'accueil ou de grand passage des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- ④⑧ « Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.

- ④⑨ « II. – Si le montant des dépenses et moins-values de cession listées au I du présent article est supérieur à la somme à prélever en application de l'article L. 302-8 du présent code, le surplus peut être déduit des sommes à prélever les deux années suivantes. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales déterminées en application du quatrième alinéa de l'article L. 302-6. Un décret en Conseil d'État précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.
- ⑤⑩ « III. – Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement de la somme prévue au III de l'article L. 302-8 est diminué du montant de cette somme. La somme est imputée sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.
- ⑤⑪ « *Art. L. 302-8-2.* – Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au II de l'article L. 301-5-1 du présent code, au VI de l'article L. 5219-1, au II de l'article L. 5218-2 ou au II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou lorsque la commune appartient à la métropole de Lyon ayant conclu une convention mentionnée à l'article L. 3641-5 du même code, la somme prélevée en application de l'article L. 302-8 du présent code est versée respectivement à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la métropole de Lyon ; en sont déduites les dépenses définies au I de l'article L. 302-8-1 et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. La somme est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux.
- ⑤⑫ « À défaut, et hors Ile-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme ou, en Corse, à l'office foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales, si la commune appartient à un tel établissement.
- ⑤⑬ « À défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement.

- ⑤4 « À défaut, en métropole, elle est versée au fonds national mentionné à l'article L. 435-1 du présent code. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.
- ⑤5 « *Art. L. 302-8-3.* – Les établissements publics fonciers, l'office foncier de la Corse et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 302-8-2 transmettent, avant le 31 mars, au représentant de l'État dans le département, un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées en application du même article L. 302-8-2 ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées.
- ⑤6 « Lorsque le représentant de l'État dans le département constate une utilisation des sommes précitées non conforme au présent article par un bénéficiaire mentionné au premier alinéa dudit article L. 302-8-2, il informe de ses constats, dans un délai d'un mois à compter de la réception du rapport, le président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou de la métropole de Lyon et l'invite à présenter ses observations dans un délai de deux mois.
- ⑤7 « Si, à l'expiration du second délai prévu au deuxième alinéa du présent article, les indications fournies par le bénéficiaire du prélèvement ne permettent pas de justifier les faits constatés, le représentant de l'État dans le département peut, par un arrêté motivé, suspendre, pour une durée limitée à douze mois, le versement des sommes précitées au bénéficiaire concerné. Cet arrêté indique le montant des sommes qui ne seront pas versées au bénéficiaire ainsi que la durée correspondante. Ce montant ne peut excéder le montant des sommes dont l'utilisation a été considérée comme non conforme à la loi. Pendant la durée prévue par l'arrêté précité, les prélèvements sont versés, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 302-8-2, à l'établissement public foncier mentionné aux deuxième ou troisième alinéas du même article L. 302-8-2 ou, en Corse, à l'office foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales ou, à défaut, au fonds national mentionné à l'article L. 435-1 du présent code.
- ⑤8 « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article.

- ⑤⑨ « Art. L. 302-9. – Chaque établissement public de coopération intercommunale visé à la présente section et commune visée à l'article L. 302-4-1 établit, après l'échéance de son programme local de l'habitat, un bilan portant en particulier sur le respect des objectifs quantitatifs et de typologie de logements locatifs sociaux à réaliser en application de la présente section. Celui-ci est communiqué au comité régional de l'habitat et de l'hébergement et est rendu public par le représentant de l'État dans le département.
- ⑥⑩ « Tous les trois ans, le Gouvernement transmet au Parlement un rapport faisant le bilan du respect des obligations prévues par la présente section en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.
- ⑥① « Art. L. 302-9-1. – Dans les communes visées à la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens du II de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au représentant de l'État dans le département, chaque année avant le 1^{er} juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1^{er} janvier de l'année en cours.
- ⑥② « Elles fournissent également, dans les mêmes conditions que celles mentionnées au premier alinéa, un inventaire complémentaire qui établit le mode de financement des logements mis en service à partir du 1^{er} janvier 2002.
- ⑥③ « Le défaut de production des inventaires prévus par le présent article ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.
- ⑥④ « Un décret en Conseil d'État fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de localiser les logements sociaux décomptés.
- ⑥⑤ « Art. L. 302-9-2. – Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application de la présente section, notamment celles nécessitées par la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin. »

Article 2

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le IV de l'article L. 302-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Le treizième alinéa est complété par les mots : « en tenant compte de l'obligation prévue au deuxième alinéa du I de l'article L. 302-5 » ;

- ④ *b)* Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Le programme d'actions fixe l'objectif de logements locatifs sociaux à réaliser par chaque commune, conformément au dernier alinéa du I de l'article L. 302-5. » ;
- ⑥ 2° L'article L. 302-2 est ainsi modifié :
- ⑦ *a)* La dernière phrase du dernier alinéa est supprimée ;
- ⑧ *b)* Sont ajoutés six alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Dans le délai prévu au huitième alinéa, le représentant de l'État dans le département peut déférer au tribunal administratif le programme local de l'habitat dont il estime que les dispositions :
- ⑩ « 1° Compromettent gravement les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme ou sont contraires à un projet d'intérêt général ;
- ⑪ « 2° Établissent des objectifs, des analyses, des évaluations ou des diagnostics qui sont insincères ;
- ⑫ « 3° Ne respectent pas l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux prévue à l'article L. 302-5 du présent code.
- ⑬ « Jusqu'à ce que le tribunal ait statué, le programme local de l'habitat reste pleinement exécutoire.
- ⑭ « Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. » ;
- ⑮ 3° Le II de l'article L. 302-4 est abrogé ;
- ⑯ 4° L'article L. 302-4-2 est ainsi modifié :
- ⑰ *a)* Le I est abrogé ;
- ⑱ *b)* Le III est ainsi modifié :
- ⑲ – les mots : « prorogé dans les conditions du I du présent article ou » sont supprimés ;
- ⑳ – les mots : « aux I et » sont remplacés par le mot : « au ».

Article 3

- ① I. – Le code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le dernier alinéa de l’article L. 301-5-1-3 est ainsi modifié :
- ③ a) Les mots : « une commune mentionnée à » sont remplacés par les mots : « les communes faisant l’objet d’un arrêté préfectoral de carence pris en application de » ;
- ④ b) La seconde occurrence des mots : « mentionnée au » est remplacée par les mots : « carencée au sens du » ;
- ⑤ 2° Le 2° du II de l’article L. 435-1 est ainsi modifié :
- ⑥ a) La première phrase est ainsi rédigée : « La somme prélevée en application de l’article L. 302-8. » ;
- ⑦ b) À la fin de la seconde phrase, les mots : « et de la mise en œuvre de dispositifs d’intermédiation locative dans les conditions prévues au dixième alinéa de l’article L. 302-9-1 dans les communes faisant l’objet d’un arrêté préfectoral de carence » sont supprimés ;
- ⑧ 3° Au VII de l’article L. 353-15 et à la quatrième phrase du premier alinéa de l’article L. 443-7, les mots : « mentionnée au I ou II de » sont remplacés par les mots : « visée à » ;
- ⑨ 4° Le 1° de l’article L. 371-4 est ainsi rédigé :
- ⑩ « 1° L’article L. 300-1 n’est pas applicable ; »
- ⑪ 5° La première phrase de l’avant-dernier alinéa de l’article L. 411-5-1 est ainsi modifiée :
- ⑫ a) Les mots : « mentionnée au I ou II de » sont remplacés par les mots : « visée à » ;
- ⑬ b) Les mots : « ou lorsque l’absence de renouvellement a pour conséquence de soumettre la commune aux obligations mentionnées aux articles L. 302-5 à L. 302-9-2 » sont supprimés ;
- ⑭ 6° Au onzième alinéa de l’article L. 411-10, la référence : « L. 302-6 » est remplacée par la référence : « L. 302-9-1 » ;
- ⑮ 7° À la seconde phrase du 5° de l’article L. 421-1, les mots « pris en application du dernier alinéa du II de l’article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

- ①⑥ 8° Au *b* du 3° de l'article L. 421-4, aux sixième et trente-neuvième alinéas de l'article L. 422-2 ainsi qu'aux trente-et-unième et quarante-septième alinéas de l'article L. 422-3, les mots : « dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « 5° de l'article L. 421-1 » ;
- ①⑦ 9° À la dernière phrase du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, la référence : « L. 302-9-1 » est remplacée par la référence : « L. 302-8 » ;
- ①⑧ 10° Aux cinquième, septième et douzième alinéas de l'article L. 443-7 ainsi qu'au huitième alinéa de l'article L. 445-1, les mots : « qui n'a pas atteint le taux de logements sociaux mentionné à l'article L. 302-5 ou en cas d'opposition de la commune à une cession de logements sociaux qui ne lui permettrait plus d'atteindre le taux précité » sont remplacés par les mots : « faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence pris en application de l'article L. 302-8 » ;
- ①⑨ 11° Au septième alinéa de l'article L. 443-13, les mots : « n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence pris en application de l'article L. 302-8 » ;
- ②⑩ 12° Au cinquième alinéa de l'article L. 443-15-2-3, les mots : « mentionnées au I ou II de » sont remplacés par les mots : « visées à » ;
- ②⑪ 13° L'article L. 444-2 est ainsi modifié :
- ②⑫ *a)* Les mots : « au sens de l'avant-dernier alinéa du même article » sont supprimés ;
- ②⑬ *b)* Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ②⑭ « Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'État. »
- ②⑮ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ②⑯ 1° Les articles L. 111-24 et L. 131-9 sont abrogés ;
- ②⑰ 2° Au II de l'article L. 151-22, à l'article L. 151-36-1 et au premier alinéa de l'article L. 152-6, les mots : « figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « définies par décret pris en application du 5° de l'article L. 421-1 » ;

- ②⑧ 3° Au 3° de l'article L. 152-6, la référence : « L. 302-9-1 » est remplacée par la référence : « L. 302-8 » ;
- ②⑨ 4° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est supprimé ;
- ③① 5° À la dernière phrase du troisième alinéa de l'article L. 211-2, les mots : « du premier alinéa de l'article L. 302-8 » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 302-5 » ;
- ③② 6° Au 2° de l'article L. 324-8, la référence : « L. 302-7 » est remplacée par la référence : « L. 302-8-2 » ;
- ③③ 7° Le *d* de l'article L. 422-2 est abrogé.
- ③④ III. – Au dernier alinéa du II des articles L. 2252-2, L. 3231-4-1 et L. 4253-2 du code général des collectivités territoriales, la référence : « dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 » est remplacée par la référence : « 5° de l'article L. 421-1 ».
- ③⑤ IV. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- ③⑥ 1° La dernière phrase du quatrième alinéa du 7° du II de l'article 150 U est ainsi modifiée :
- ③⑦ a) Les mots : « mentionnée au I de » sont remplacés par les mots : « visée à » ;
- ③⑧ b) Les mots : « n'atteint pas les seuils fixés aux I et II du même article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence pris en application de l'article L. 302-8 du même code » ;
- ③⑨ 2° La deuxième phrase du dernier alinéa du III de l'article 150 VE est ainsi modifiée :
- ④① a) Les mots : « mentionnée au I de » sont remplacés par les mots : « visée à » ;
- ④② b) Les mots : « n'atteint pas les seuils fixés aux I et II du même article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence pris en application de l'article L. 302-8 du même code » ;
- ④③ 3° Au premier alinéa de l'article 1391 D, la référence : « IV » est remplacée par la référence : « II ».
- ④④ V. – À l'avant-dernier alinéa du VI de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « celui mentionné à l'article L. 302-7 » sont remplacés par les mots : « la somme mentionnée à l'article L. 302-8-2 ».

④③ VI. – La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris est ainsi modifiée :

④④ 1° Le quatrième alinéa de l'article 22 est supprimé ;

④⑤ 2° L'article 24 est abrogé.

④⑥ VII. – À l'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, la référence : « L. 302-8 » est remplacée par la référence : « L. 302-5 ».

Article 4

① I. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour les collectivités territoriales de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la majoration de la dotation globale de fonctionnement.

② II. – Les éventuelles conséquences financières résultant pour l'État de la présente loi sont compensées, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.