



N° 248

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 17 septembre 2024.

## PROPOSITION DE LOI

*visant à mieux prendre en compte la diversité des territoires dans  
l'application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains,*

(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

Mme Alexandra MARTIN, M. Nicolas RAY, Mme Véronique LOUWAGIE,  
M. Yannick NEUDER, M. Jean-Pierre VIGIER, M. Hubert BRIGAND, Mme Sylvie  
BONNET, M. Jean-Pierre TAITE, M. Pierre CORDIER, Mme Annie GENEVARD,  
M. Alexandre PORTIER, Mme Virginie DUBY-MULLER, Mme Josiane  
CORNELOUP, M. Olivier MARLEIX, M. Philippe JUVIN,

députées et députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite loi SRU, renforcée par les lois n° 2013-61 du 13 janvier 2013, n° 2017-86 du 27 janvier 2017 et n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, impose aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des intercommunalités de plus de 50 000 habitants de disposer de 25 % ou de 20 % de logement social, au regard des résidences principales, d'ici 2025. Le taux applicable dépend, en effet, du niveau de tension sur la demande en logement social.

L'objectif initial de ces textes, certes louable il y a plus de vingt ans, était d'assurer la mixité sociale en matière de logement sur l'ensemble du territoire national. Si la loi « égalité et citoyenneté » de 2017 a permis d'introduire des cas d'exception d'application du taux de 25 %, elle n'a malheureusement pas pris en compte l'accumulation des difficultés d'urbanisme auxquelles de nombreuses communes se retrouvent confrontées par la diversité de leur configuration géographique et de leur exposition aux risques majeurs.

Il est opportun de rappeler ici qu'en cas de non-respect de ces taux obligatoires de construction de logements sociaux, l'article L 302-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit un prélèvement annuel effectué sur les ressources financières des communes, ressenti comme une mise au ban par ces dernières.

Ces pénalités financières, plus communément appelés « amendes », apparaissent véritablement comme des injustices et grèvent considérablement les possibilités d'investissements des municipalités au profit de leurs administrés.

Par ailleurs, alors que les textes sur la préservation de l'environnement se multiplient depuis de très nombreuses années Grenelle I, Grenelle II, Climat et résilience, zéro artificialisation nette (ZAN) les impératifs écologiques qui en résultent n'ont pas été croisés avec les exigences de la loi SRU, créant ainsi des incohérences législatives.

Les municipalités se retrouvent donc confrontées à des injonctions contradictoires entre obligation en matière de logement social au titre de l'article 55 de la loi SRU et contraintes environnementales. Je souhaite prendre ici en exemple une commune de ma circonscription, Mandelieu-La

Napoule, dont le premier magistrat, M. Sébastien Leroy, dénonce depuis de très nombreuses années ces absurdités. En effet, cette commune du littoral a dû faire face à de nombreux épisodes d'intempéries intenses, faisant de nombreuses victimes. Or, malgré ces drames répétés, le maire a dû récemment s'acquitter d'une pénalité financière exorbitante alors même que 80 % du territoire municipal sont inconstructibles, cumulant les risques d'inondations, d'incendies, de glissements de terrain et de submersion marine.

De nombreuses communes françaises, à l'instar de la ville de Mandelieu-La Napoule, multiplient ces interdictions de construire dues à l'érosion du trait de côte, la loi « Littoral », les espaces protégés, les risques d'inondations, les nuisances aéroportuaires... mais doivent, paradoxalement, s'affranchir de très lourdes amendes pour non-respect des obligations de la loi SRU.

Cette proposition de loi a donc pour objectif d'appréhender plus finement la diversité du territoire en permettant de cumuler les contraintes rencontrées par les municipalités pour atteindre 50 % d'inconstructibilité au regard de la loi et de répondre à l'urgence sociale inhérente à chaque territoire.

**L'article 1** vise à exempter du dispositif SRU les communes dont 50 % du territoire sont soumis au cumul de plusieurs interdictions de construire. En effet, à l'heure actuelle, une ville présentant 30 % de son territoire en risques majeurs inondations et 35 % d'espaces protégés doit se soumettre à l'obligation de 25 % de constructions de logements sociaux, les deux conditions ne pouvant être cumulées. En modifiant cet article et en rendant ces dispositions cumulatives, la commune prise en exemple présenterait 60 % d'interdictions de construire et rentrerait dans le champ des exemptions fixé à 50 %.

**L'article 2** permet de déduire des amendes SRU les subventions versées par les collectivités territoriales aux bailleurs sociaux visant à maintenir le bon entretien du parc locatif déjà existant.

**L'article 3** prévoit de comptabiliser les maisons d'enfants à caractère social (MECS) dans le taux de logements sociaux obligatoires.

## PROPOSITION DE LOI

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

À la première phrase du III *bis* de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « interdiction » est remplacé par les mots : « ou plusieurs interdictions cumulatives ».

### **Article 2**

À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « archéologiques » sont insérés les mots : « , des subventions des collectivités territoriales permettant de contribuer au financement d'opérations d'amélioration, d'entretien et de rénovation de logements locatifs sociaux ».

### **Article 3**

- ① Le IV de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Sont assimilées aux logements sociaux mentionnés au présent article les maisons d'enfants à caractère social, dans des conditions fixées par décret. »