



Paris, le 19 octobre 2016

**LOUIS-JEAN DE NICOLAY**

\_\_\_\_\_

SENATEUR DE LA SARTHE

\_\_\_\_\_

MEMBRE  
DE LA COMMISSION DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

\_\_\_\_\_

MAIRE DU LUDE

\_\_\_\_\_

PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE  
DE COMMUNES DU BASSIN LUDOIS

Madame, Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'examen en 1<sup>ère</sup> lecture au Sénat du projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté, je tenais à exposer les principaux points pour lesquels le Sénat est intervenu en faveur des prérogatives municipales.

En premier lieu, le projet de loi précité proposait des modifications de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite SRU, et des conditions de sa mise en œuvre. Mais plutôt que d'apporter des assouplissements nécessaires à l'obligation de construction de 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France), le Gouvernement et la majorité de l'Assemblée nationale ont souhaité au contraire augmenter les sanctions en cas de non-respect des obligations de construction de logements sociaux. Dans un même esprit de défiance à l'endroit des élus locaux, le projet de loi soumis à l'examen de notre Haute Assemblée se proposait de dessaisir les communes de leur capacité à participer à la politique en matière de logement social.

Pour ces raisons, le groupe les Républicains au Sénat, sous l'initiative de la Rapporteuse, Mme Dominique Estrosi-Sassone (Les Républicains, Alpes-Maritimes), a considérablement modifié le projet de loi qui a été soumis à son examen afin d'une part, de revenir sur les dispositions coercitives introduites par le Gouvernement et sa majorité à l'Assemblée nationale, et d'autres part pour porter une réforme en profondeur de l'article 55 de la loi SRU sur les obligations de logements sociaux.

S'agissant des dispositions coercitives introduites par le Gouvernement en cas de carence, la Rapporteuse a souhaité supprimer, notamment, le transfert automatique à l'État des droits de réservation de la commune sur des logements sociaux et la suspension ou modification des conventions de réservation qu'elle a payées prévu à l'article 30. À l'article 31, il a été décidé de revenir sur le durcissement des conditions d'exemption de prélèvement SRU (à savoir l'augmentation du potentiel financier qui sert de base de calcul du prélèvement auquel sont soumises les communes déficitaires de 20 à 25%). Enfin, à l'article 31 bis, la Rapporteuse a souhaité revenir sur la suppression de la Dotation de Solidarité Urbaine (DSU) pour les communes carencées.



Dans un esprit identique, divers amendements de la majorité sénatoriale à l'article 20 ont permis de conserver la capacité pour un maire d'attribuer prioritairement, à dossier équivalent, un logement à une personne ayant des attaches avec la commune. Toujours à l'article 20, la Rapporteuse a souhaité revenir sur la suppression de la possibilité accordée au préfet de déléguer au maire son contingent.

S'agissant de la nécessaire réforme de l'article 55 de la loi SRU, la Rapporteuse a proposé que l'obligation de construction de logements sociaux repose sur un contrat d'objectifs et de moyens entre l'Etat et la commune d'une durée de 6 ans afin d'adapter les obligations de construction de logements sociaux à la situation de la commune. Le taux de logements sociaux à construire pourra alors être de 15 à 25%. Cette réforme substantielle permettra ainsi de prendre en compte les particularités de chaque commune comme : le taux de vacance du parc locatif social sur le territoire de la commune, les objectifs du Plan local de l'Habitat, le foncier disponible, les moyens financiers de la commune. Par ailleurs, le spectre des communes concernées est modifié puisque les communes comprises entre 1500 et 3500 habitants situées en Ile-de-France ne seront désormais plus assujetties à l'obligation de construction de 25% de logements sociaux (amendement de Mme Sophie Primas, Les Républicains, Yvelines).

Dans un même esprit, le décompte des logements sociaux a été revu afin de prendre en compte davantage de logements. La nature sociale d'un logement ne doit pas seulement être déterminée par les modalités de son financement, mais aussi et surtout par les occupants de ce logement. Pour cette raison, le projet de loi, dans sa rédaction issue des travaux sénatoriaux propose que soient comptabilisées les résidences universitaires des CROUS, les logements en accession sociale à la propriété, les logements neufs acquis à compter du 1er janvier 2017 grâce à un prêt à taux zéro ou un prêt d'accession sociale et enfin les logements sociaux vendus aux locataires pendant une période de dix ans et non plus cinq ans.

En d'autres termes, le groupe les Républicains au Sénat a élaboré un texte qui permette de passer d'une logique de la sanction où l'État demande aux élus locaux de pallier l'inefficacité des politiques publiques nationales en matière de logement et notamment de la loi SRU à une logique contractuelle, programmatique et pragmatique où l'État accompagne les élus dans la réalisation d'objectifs adaptés.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Louis-Jean de NICOLAY**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "LJ de Nicolay", written over the printed name.