

ASSEMBLÉE NATIONALE

26 janvier 2009

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION - (n° 1207)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 878

présenté par
M. Folliot-----
ARTICLE 9 UNDECIES

Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« *I bis.* – L'avant-dernière phrase du dernier alinéa de l'article L. 210-1 du même code est complétée par les mots : « qui doit en outre viser expressément les objectifs de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent article introduit par le Sénat propose de renforcer l'efficacité de l'action du préfet en cas de carence de la commune lui permettant « d'exercer le droit de préemption urbain à la place de la commune sur toutes les aliénations de terrain bâti ou bon affecté au logement et ceux destinés à être affecté à une opération... »

Cette mesure est certes favorable à la construction de logements nouveaux mais ne réglera pas la situation particulière de communes urbanisées devant s'inscrire dans l'objectif des 20% de la loi SRU, a fortiori quand celles-ci comptent une ou plusieurs zones urbaines sensibles (ZUS).

En effet le droit de préemption ne peut être exercé que dans le cadre de la réalisation d'une action ou opération d'intérêt général énumérée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Certes les collectivités publiques titulaires du droit de préemption ne sont plus tenues de justifier à la date à laquelle elles utilisent ce droit, de l'existence d'un projet d'aménagement suffisamment précis et certain mais plus simplement de la réalité du projet en vue duquel ce droit a été exercé. Il n'en demeure pas moins que la non prise en compte au titre de la mixité sociale et donc de la production de logements sociaux par référence expresse à la loi SRU est préjudiciable à l'objectif de 20% de logements sociaux et constitue un handicap important en cette période de crise majeure de l'offre locative sociale. Pour mémoire il est rappelé que lorsqu'une commune conclut une convention dans le cadre du plan national de renouvellement urbain (PNRU), il y a obligation de reconstituer l'offre

au moins à 50% hors territoire de la ZUS concernée pour tenir compte par ailleurs de la juste règle de reconstitution de l'offre dite du 1 pour 1.

De manière constante le juge administratif considère que, par lui-même, le respect des objectifs de la loi SRU n'est pas au nombre des motifs qui peuvent, au vu des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, justifier une décision de préemption. L'article L. 210-1 dispose que « les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, les actions ou opérations répondant défini à l'article L. 300-1 (...). Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mettre à bien un programme local de l'habitat, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter les périmètres dans lesquels elle est décidée d'intervenir pour les aménager et améliorer la qualité urbaine. »

C'est tout le sens du présent amendement qui pourrait reconnaître un droit de préemption élargi au bâti affecté au logement ou ayant vocation à y être destiné.