

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 septembre 2012

**MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS
DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL - (N° 200)**

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 448

présenté par
Mme Linkenheld

ARTICLE PREMIER

Compléter l'alinéa 9 par la phrase suivante :

« Le terrain peut également être cédé à un opérateur privé, notamment dans le cadre d'une convention soumise à l'article L. 261-3 du code de la construction et de l'habitation, sous réserve que la part du programme destiné aux logements sociaux soit prépondérante au sein de l'opération définie par la convention visée au IV du présent article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lors de la discussion du projet de loi en séance publique, le Sénat a élargi la liste des bénéficiaires potentiels de la décote aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux opérateurs liés à une collectivité territoriale ou à un EPCI par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la construction de logements sociaux.

Le présent amendement vise à étendre la liste des bénéficiaires de ce dispositif à tout opérateur privé sous réserve que l'opération dans laquelle ils s'engagent, et qui résulte d'une convention qui leur aurait été confiée par une collectivité publique, soit en priorité destinée à la construction de logements sociaux.

Cette contrepartie importante est la conséquence normale du principe d'incessibilité à vil prix qui protège les biens de l'État et qui a notamment été consacré par le Conseil constitutionnel dans sa décision n° 86-207 du 26 juin 1986 (Loi autorisant le Gouvernement à prendre diverses mesures d'ordre économique et social), celui-ci ayant notamment rappelé que « la Constitution s'oppose à ce que des biens ou des entreprises faisant partie de patrimoines publics soient cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leur valeur » (cons. 58). Or,

l'interdiction de vendre un bien public à un prix inférieur à sa valeur vénale ne vaut que pour la vente à des personnes privées poursuivant des fins d'intérêt privé. Aucune prohibition n'existe en revanche qui permettrait de vendre des biens à une personne privée poursuivant un but d'intérêt général. Outre le raisonnement a contrario du Conseil constitutionnel, c'est également la position qu'a entérinée le Conseil d'État, notamment dans son arrêt Commune de Fougerolles (CE, 3 novembre 1997, req. n° 169473 / AJDA 1997, p 1010, note Laurent Richer) où, eu égard au but d'intérêt général considéré, il a admis la cession d'un terrain communal à une entreprise pour un franc symbolique.

En l'espèce, le présent amendement veille à ce que la cession d'un bien du domaine privé de l'État, le cas échéant assortie d'une décote, ne soit permise qu'au regard de l'engagement de la personne privée à construire des logements sociaux, l'octroi d'un prix favorable ne pouvant être que le pendant de contreparties suffisantes. Sous cette importante réserve, cet amendement admet donc que les opérateurs privés puissent également bénéficier du dispositif créé par le présent projet de loi, notamment dans le cadre de la formule de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), instrument privilégié pour favoriser la mixité sociale, notamment rappelé par le décret n° 2000-104 du 8 février 2000.