

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 septembre 2012

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

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 272 (Rect)

présenté par

M. Apparü, M. Cinieri, M. Couve, M. Sermier, M. Martin-Lalande, M. Marc, M. Cherpion, M. Perrut, M. Morel-A-L'Huissier, M. Moudenc, Mme Rohfritsch, M. Douillet, M. Decool, M. Philippe Gosselin, Mme Grosskost, M. de Mazières, Mme Louwagie, M. Goujon, M. Lamour et Mme Le Callennec

ARTICLE PREMIER

Rédiger ainsi cet article :

« I - Les baux emphytéotiques passés en application du I et II de l'article 7 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, peuvent bénéficier d'une décote de 100 % afin de tenir compte de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent et des circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier et aux conditions financières et techniques de l'opération.

« Nonobstant le 1°) du II de l'article 7 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, les droits résultant du bail peuvent être cédés aux personnes mentionnées à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation

« II - Une décote est de droit lorsque les deux conditions suivantes sont satisfaites :

« 1° Le terrain fait l'objet d'un bail emphytéotique au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres Ier et IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, d'un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, d'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou d'un opérateur lié à une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la production de logement social ;

2° Le terrain appartient à une liste de parcelles établie, après avis du comité régional de l'habitat, par l'autorité administrative compétente de l'État. Cette liste est mise à jour annuellement. Cette liste peut être complétée, à la demande de l'une des personnes mentionnées au 1°, sur présentation

d'un projet s'insérant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

« Les présentes dispositions ne s'appliquent aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code que pour les cessions de terrains en vue de la construction de logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III dudit code.

« III – L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements.

« Cette décote est également répercutée dans le prix de cession des droits du bail emphytéotique des logements aux personnes mentionnées à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation.

« L'acquéreur qui souhaite céder ses droits du bail emphytéotique dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'autorité administrative compétente de l'État. Cette dernière en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, qui peuvent se porter acquéreurs en priorité. L'acquéreur est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires.

« Lorsque l'acquéreur loue son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative compétente de l'État.

« A peine de nullité, les contrats de cession des droits du bail emphytéotique comportent la mention de ces obligations, de la durée restante du bail, et du montant de la décote consentie.

« IV – Une convention conclue entre l'autorité administrative compétente de l'État et le bénéficiaire, jointe au bail emphytéotique, fixe les conditions d'utilisation du terrain et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.

« Le bail emphytéotique mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, outre le montant des indemnités contractuelles applicables, la résolution du bail sans indemnité pour le bénéficiaire. Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu, en cas de prescription de fouilles d'archéologie préventive en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine, pendant la durée des opérations de fouilles.

« Le bail emphytéotique prévoit, en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du montant du loyer, le paiement d'un complément de loyer correspondant à l'avantage financier indûment consenti. »

« V – La fin de la première phrase du premier alinéa du I de l'article 7 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et

privés est complétée par les mots : « ou de logements destinés aux personnes mentionnées à l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation »

« VI- La mise en oeuvre du présent article fait l'objet d'un rapport annuel remis au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.

Ce rapport présente notamment, dans chaque département, la liste des terrains disponibles, le détail des terrains faisant l'objet d'un bail emphytéotique au cours de l'année écoulée, les modalités des baux emphytéotiques correspondants ainsi que l'état des réalisations achevées ou programmées.

« VII- Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article, ainsi que les conditions du retour des terrains à l'État à l'échéance du bail.

« VIII- La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif de cet amendement est de permettre, plutôt que de brader les terrains, de pouvoir accorder des baux emphytéotiques, avec une décote allant jusqu'à 100 %. Cela signifie mettre à disposition les terrains pour la construction de logements sociaux, pour une durée de plusieurs décennies (suffisante pour l'amortissement des logements par un bailleur social), mais avec la possibilité pour l'État de retrouver son bien à terme, ou de le céder, à sa valeur vénale, à échéance du bail.

Les baux emphytéotiques constituent en effet une forme spécifique de statut d'occupation d'un terrain, intermédiaire entre la pleine propriété et la location car mêlant, à des degrés divers, des éléments constitutifs de ces deux statuts d'occupation.

Dans le cadre du plan de relance de l'économie, au-delà de la mise en place de crédits exceptionnels pour le logement social, inscrits dans la loi de finances rectificative pour 2009, des mesures de simplification ont été adoptées par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés.

Ce texte a notamment conforté la sécurité juridique des acteurs contribuant à la réalisation de logements sociaux en précisant l'état actuel du droit s'agissant du recours au bail emphytéotique administratif. Il a notamment précisé qu'un tel bail peut être conclu même si le bien sur lequel il porte, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Ce texte a par ailleurs élargi aux constructions de logements sociaux les dispositions en matière de contrats de partenariat (défini par l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004).