

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 738

présenté par
M. Piron

ARTICLE 70

Compléter l'alinéa 56 par les mots :

« et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « trois » ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En l'état actuel des textes, il est plus simple de rétrocéder un terrain préempté à un opérateur HLM qu'à un promoteur privé car, dans ce dernier cas uniquement, la cession requiert une décision motivée.

En effet, l'article L.213-11 du code de l'urbanisme précise que « Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies à l'article L. 210-1. L'utilisation ou l'aliénation d'un bien au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement ou qu'une société d'habitations à loyer modéré doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal ou, le cas échéant, d'une décision motivée du délégataire du droit de préemption ».

Pourquoi cette différence de traitement alors que la plupart du temps l'objectif recherché, c'est-à-dire la construction de logements et, en particulier, la construction de logements sociaux, peut être réalisée tant par un opérateur HLM que par un opérateur privé ?

Pour porter la production annuelle de logements à 500 000, comme le souhaite le Gouvernement, tout en simplifiant les procédures permettant la réalisation de ces logements, il est proposé de supprimer ces dispositions.

Par ailleurs, il est proposé de réduire le délai imparti au titulaire du droit de préemption pour réaliser le projet pour lequel le bien a été préempté.

Il importe, à cet égard, de souligner que le projet de loi prévoit de multiplier le nombre de délégataires du droit de préemption, notamment « Afin d'accroître les gisements fonciers préemptables par le préfet » et « mettre en place un système de maîtrise foncière favorable à la réalisation de logements ».

Si l'objectif poursuivi est louable, l'extension du droit de préemption va mécaniquement produire des effets pervers.

Les terrains qui seront préemptés, au motif de produire des logements sociaux, seront autant de terrains sur lesquels auraient pu être réalisées des opérations mixtes de logements, dans un délai rapide, et qui seront ainsi abandonnées, abaissant de la sorte l'ensemble de la production de logements, pas seulement celle de logements sociaux.

Ces pratiques, que l'on rencontre déjà sur certains territoires où les terrains constructibles sont systématiquement préemptés par le préfet, se traduit par une réticence des professionnels à lancer toute opération, compte tenu des frais inhérents à l'acquisition d'un terrain (étude marché préalable, frais de géomètre, étude de sols, ...).

Or, à cet égard, il importe de rappeler

-d'une part, que, bien souvent, les collectivités ont inscrit dans leurs documents d'urbanisme une servitude de mixité sociale, imposant à tout programme de logement neuf, un quota de logements sociaux. Ainsi, le promoteur, qui se portait acquéreur du terrain préempté, aurait pu réaliser les logements sociaux ;

-d'autre part, le droit de préemption urbain n'apporte qu'une garantie relative sur la réalisation de l'objectif pour lequel le bien a été préempté. Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 5 ans pour mettre en œuvre le projet pour lequel le bien a été préempté. Mais surtout, cet objectif peut être modifié pendant cette période de 5 ans. Ainsi, un terrain préempté pour réaliser des logements sociaux au départ, pourra être utilisé in fine pour réaliser un complexe sportif.

La réduction du délai de réalisation du projet ayant motivé la préemption vise à éviter un gel trop important des gisements fonciers, qui conduirait à une hausse des prix des logements liée à l'inflation du foncier ainsi raréfié.