

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

- Suite de l'examen du projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 195) (*Mme Audrey Linkenheld, rapporteure*) 2
- Liste des amendements examinés..... 37

Jeudi

20 septembre 2012

Séance de 15 heures

Compte rendu n° 20

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2011-2012

Présidence
de M. François Brottes
Président



La commission a poursuivi l'examen du **projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 195) sur le rapport de Mme Audrey Linkenheld.**

La Commission poursuit l'examen, après engagement de la procédure accélérée, du projet de loi, adopté par le Sénat, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 195) (Mme Audrey Linkenheld, rapporteure).

Article 1^{er} (suite)

La Commission reprend l'examen de l'amendement CE 106 de Mme Brigitte Allain.

Mme Michèle Bonneton. Je vous propose avec cette version simplifiée de l'amendement d'insérer, après l'alinéa 16, l'alinéa suivant :

« Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention. L'État s'engage, pour les terrains de plus de 10 000 m² de surface, à compléter, en tant que de besoin, ces données concernant le patrimoine naturel et la biodiversité ».

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la Commission des affaires économiques. Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre du logement. Je m'en remets à la sagesse de la Commission.

*La Commission **adopte** l'amendement CE 106 **rectifié**.*

Elle examine ensuite deux amendements, CE 280 de Mme la rapporteure et CE 145 de M. Daniel Goldberg, pouvant être soumis à une discussion commune.

Mme la rapporteure. Avant tout, cet amendement contient une erreur rédactionnelle. Il convient de lire : « La résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, le montant des indemnités contractuelles applicables ou, le cas échéant, le montant d'une indemnité préjudicielle... »

Dans le projet de loi initial, l'État pouvait, en cas de non réalisation ou de réalisation partielle des objectifs assortis à la cession avec décote, demander soit la résolution de la vente, soit le remboursement de la décote.

Le Sénat avait supprimé cette dernière possibilité, considérant qu'il était préférable que le terrain revienne dans l'escarcelle de l'État. Or, nous avons appris au cours de nos auditions que les cas de résolution étaient rarissimes, ce qui signifie que certains terrains ne sont ni rendus à l'État, ni utilisés. Il nous a donc semblé plus sage de réintroduire la possibilité d'une indemnité financière. Tel est l'objet de cet amendement qui, par ailleurs, afin que l'acquéreur défaillant ne fasse pas l'objet d'un simple remboursement de décote et réalise ainsi une opération blanche, prévoit que, le cas échéant, cette indemnité puisse atteindre le double du montant de la décote.

Mme la ministre. Je suis très favorable à cet amendement, qui améliore intelligemment le projet de loi.

L'amendement CE 145 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE 280 rectifié.

Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 207, CE 208 et CE 209 de Mme la rapporteure.

La Commission examine l'amendement CE 282 de Mme la rapporteure.

Mme la rapporteure. Les ministères propriétaires de terrains dont ils seront amenés à se défaire dans le cadre de la décote sont par ailleurs conduits à loger leurs agents et pourraient donc bénéficier des logements sociaux construits sur ces terrains. Afin d'inciter ces ministères à céder des terrains, nous proposons de leur attribuer un contingent réservataire.

Mme la ministre. Je suis très favorable à cet amendement.

La Commission adopte l'amendement CE 282.

Puis elle examine deux amendements, CE 275 de Mme la rapporteure et CE 146 de Mme Annick Lepetit, pouvant être soumis à une discussion commune.

Mme la rapporteure. Cet amendement concerne la procédure d'évaluation, de suivi et d'arbitrage encadrant le processus de cession et de décote. En l'absence d'une meilleure solution, je vous propose de conserver le comité régional de l'habitat en précisant les conditions dans lesquelles il évaluera et émettra des recommandations relatives au prix de cession et aux projets de construction. Les comités régionaux adresseront chaque année un bilan au ministère du logement qui établira un rapport destiné au Parlement.

Mme la ministre. Sensible à tout ce qui permet d'améliorer le pilotage et le suivi des dispositions de ce projet de loi, je suis favorable à cet amendement.

M. Christophe Caresche. Les manquements aux obligations dans l'acte de cession ont-ils une dimension contentieuse ?

Mme la rapporteure. L'amendement CE 280 *rectifié* prévoit la résolution de la vente ou le versement d'une indemnité préjudicielle.

M. Christophe Caresche. Pourquoi la procédure implique-t-elle le représentant de l'État dans la région ? Le suivi par le préfet de région et le comité régional de l'habitat ne risque-t-il pas d'affaiblir le dispositif ?

Mme Pascale Got. Afin de vérifier l'exécution des programmes par les acquéreurs, ceux-ci devront rendre compte chaque année de l'avancement du montage financier et des travaux. Tel est l'objet de l'amendement CE 146.

Mme la rapporteure. Cet amendement est satisfait par l'amendement CE 275 qui dispose, dans son premier alinéa, que l'acquéreur remet un rapport annuel établissant la preuve qu'il a tenu ses obligations.

Monsieur Caresche, l'autorité compétente est le préfet de région, auquel il appartiendra de répertorier les terrains déclarés comme cessibles et de vérifier le calendrier,

les prix et la nature des projets, tant pour les terrains appartenant à l'État que pour ceux appartenant aux établissements publics.

L'amendement CE 146 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE 275.

Elle examine ensuite l'amendement CE 264 de M. François Brottes.

M. le président François Brottes. Il s'agit par cet amendement de veiller à la mise en œuvre de ce texte par le service chargé de la vente des terrains de l'État, qui se trouve sous la tutelle du ministère des finances. C'est dans cet esprit que nous souhaitons que les deux ministres, du logement et des finances, établissent un rapport conjoint.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

Mme la ministre. Plus encore que le cadre interministériel, il serait intéressant d'étendre les missions du comité en charge du suivi de la loi SRU, ce qui répondrait à votre demande, monsieur Brottes, en associant les ministères des finances et du logement.

Mme Annick Lepetit. L'alinéa 26 de l'article 1^{er} stipule déjà que « la mise en œuvre du présent article fait l'objet d'un rapport annuel ».

M. le président François Brottes. Il arrive que des amendements aient le même objet. L'intérêt de l'amendement CE 264 est qu'il permet de vérifier que le ministère du budget appliquera avec zèle la loi souhaitée par le ministère du logement. Si vous m'assurez, madame Lepetit, que nous avons toute garantie sur ce point et que cette précision est superfétatoire, je veux bien le retirer !

Mme Annick Lepetit. Je considère simplement qu'il est inutile que cette précision figure deux fois dans le même article.

Mme la ministre. Je vous propose de rédiger un amendement de synthèse qui comportera tous les éléments qui me paraissent intéressants comme le rapport annuel, prévu dans l'alinéa 26 – que vous avez supprimé en votant l'amendement CE 275 – le fait d'associer le ministère des finances, et enfin l'élargissement des missions de la commission de suivi de la loi SRU.

M. Daniel Goldberg. La proposition de Mme la ministre me convient parfaitement.

M. le président François Brottes. Mme la ministre prenant l'engagement de nous présenter un amendement de synthèse, je pourrais retirer mon amendement. Je pense cependant qu'il est préférable qu'il soit mis aux voix.

Mme la rapporteure. Je vous précise que l'amendement que nous avons précédemment adopté a notamment eu pour objet de supprimer les alinéas 26 et 27. Il n'y a donc aucun doublon !

La Commission adopte l'amendement CE 264.

Elle adopte ensuite successivement les amendements rédactionnels CE 210, CE 211 et CE 212 de Mme la rapporteure.

L'amendement CE 213 est retiré.

L'amendement CE 147 n'a plus d'objet.

Les amendements CE 214, CE 215 et CE 216 de Mme la rapporteure sont retirés.

La Commission examine l'amendement CE 169 de M. Christophe Caresche.

M. Christophe Caresche. Cet amendement propose de majorer les droits à construire pour les terrains cédés par l'État. Ce dispositif permettrait d'augmenter les surfaces constructibles, dans le respect du coefficient d'occupation des sols et tout en laissant la possibilité aux conseils municipaux de s'y opposer.

Mme la rapporteure. Les possibilités de majoration des droits à construire existent déjà et sont en outre assorties d'un certain nombre de contreparties. Dans l'esprit de la proposition de loi *portant abrogation de la loi relative à la majoration des droits à construire* que nous avons adoptée en juillet, je suis défavorable à cet amendement.

Mme la ministre. Je souscris aux propos de Mme la rapporteure.

M. Christophe Caresche. Les dispositifs existant exigent une délibération du conseil municipal. Je propose pour ma part une majoration de plein droit. Le texte que vous évoquez avait généralisé cette possibilité à l'ensemble du territoire et à toutes les opérations. Tel n'est pas l'objet de mon amendement qui ne vise que les terrains cédés par l'État. Cette disposition serait utile si vous voulez construire 150 000 logements sociaux par an.

M. Michel Piron. Étant de ceux qui n'ont pas voté la « surdensification » qui devait s'imposer aux communes, ni voté contre sa suppression, je rappelle que parmi les arguments qui militaient contre une telle mesure, le plus important était qu'elle s'imposait partout, sauf dans le cas d'une délibération contraire. Lorsqu'il s'agit de projets urbanistiques qui doivent impérativement relever de l'initiative locale ou territoriale, cette inversion du principe est gênante.

M. Benoist Apparu. Cet amendement a pour objectif d'inverser la charge de la preuve. Les collectivités locales ont la possibilité de délibérer pour bénéficier de la densification supplémentaire, mais ce n'est en rien obligatoire. Dans un territoire où il n'est pas nécessaire de densifier l'habitat, la majoration de 50 % ne sera pas utilisée, mais elle pourra l'être à Paris, où la densification est indispensable si nous voulons respecter les objectifs de construction qui ont été fixés. C'est la raison pour laquelle je voterai cet amendement.

M. Christophe Caresche. Je retire mon amendement afin de le retravailler...

M. Benoist Apparu. Je le reprends !

Mme la ministre. La cession des terrains de l'État vise à favoriser la construction du logement social. Ouvrir la possibilité de doubler la densité de construction sur ces terrains risque donc de donner lieu à des récriminations, surtout dans les communes en situation de carence. Or ce que nous souhaitons avant tout, c'est rendre la loi acceptable.

M. Jean-Luc Laurent. L'objectif de ce projet de loi est la construction de logements locatifs sociaux. Or la loi MOLLE contient des dispositions relatives à la densification, en offrant notamment au conseil municipal la possibilité de délibérer en vue d'augmenter les surfaces constructibles lorsqu'il s'agit de répondre à un projet social. Cet amendement n'a donc pas lieu d'être.

M. Benoist Apparu. J'entends l'argument de Mme la ministre. Je vous propose d'en étendre le principe à tous les logements.

La Commission rejette l'amendement CE 169 de M. Benoist Apparu.

Puis elle adopte l'article 1^{er} modifié.

Après l'article 1^{er}

La Commission examine l'amendement CE 96 de M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Il semble qu'on s'achemine finalement vers la création d'une Commission nationale de mobilisation pour le logement, d'abord retoquée au motif qu'elle contrevenait aux dispositions de l'article 40 de la Constitution. Quoiqu'il en soit, puisque la situation reste confuse, je retire l'amendement.

L'amendement CE 96 est retiré.

Article 2 (article L. 3211-13-1 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques) : *Application du dispositif de la décote aux établissements publics de l'État*

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et de la ministre, la Commission rejette l'amendement CE 118 de M. François de Mazières, qui tend à supprimer l'article.

Elle étudie ensuite l'amendement CE 279 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Je propose de rectifier l'amendement, en insérant au III le mot « public » avant les mots « ou société ».

Nous souhaitons intégrer parmi les bénéficiaires potentiels de cessions et de décotes les sociétés liées à l'État, comme la SOVAFIM.

Mme la ministre. Sagesse.

La Commission adopte l'amendement CE 279 rectifié.

Elle en vient à l'amendement CE 148 de Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Il s'agit d'un amendement de précision visant à supprimer une ambiguïté. L'article 2 étend le mécanisme de la décote aux biens relevant du domaine privé des établissements publics de l'État, qu'ils en soient directement propriétaires ou qu'ils le gèrent pour son compte, comme le font la SNCF ou RFF.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure et de la ministre, la Commission adopte l'amendement CE 148.

Puis, suivant l'avis favorable du Gouvernement, elle adopte l'amendement CE 217 de la rapporteure, qui est rédactionnel.

Elle examine l'amendement CE 149 de M. Philippe Bies.

M. Philippe Bies. L'amendement étant satisfait, je le retire.

L'amendement CE 149 est retiré.

La Commission en vient à l'amendement CE 218 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Il est retiré.

L'amendement CE 218 est retiré.

*Suivant l'avis favorable du Gouvernement, la Commission **adopte** l'amendement CE 219 de la rapporteure, qui est de précision.*

*Elle **adopte** l'article 2 **modifié**.*

Après l'article 2 :

La Commission aborde l'amendement CE 26 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Dans les bassins très tendus comme l'Île-de-France, on doit offrir des logements intermédiaires, avec un loyer à mi-chemin entre le tarif du privé et le tarif social. Pour favoriser leur création, je suggère que chaque logement intermédiaire compte, au regard de la loi SRU, comme un demi-logement social.

Quant à l'amendement CE 25, qui doit être appelé après celui-ci, je le retire, puisque nous venons d'adopter un amendement similaire.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. L'amendement CE 26 concerne plutôt l'article 4 du projet de loi. Par ailleurs, les logements intermédiaires n'ont pas vocation à se substituer aux logements sociaux, particulièrement aux logements PLUS et aux logements très sociaux. Ce serait un contournement de l'esprit du texte.

Mme la ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

*La Commission **rejette** l'amendement CE 26.*

L'amendement CE 25 est retiré.

Article 3 : Droit de priorité lors de la cession de parcelles appartenant à des établissements publics

La Commission aborde l'amendement CE 119 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Il s'agit une fois encore d'un amendement de suppression. Le dispositif préconisé ne favorisera pas la construction de logements sociaux.

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et de la ministre, la Commission **rejette** l'amendement CE 119.*

*Elle **adopte** l'article 3 **sans modification**.*

Article 3 bis : Possibilité pour des communes de céder des terrains à titre gratuit en échange de permis de construire

La Commission examine deux amendements identiques CE 120, de M. François de Mazières, et CE 151 de Mme Annick Lepetit, qui sont de suppression.

M. François de Mazières. L'amendement CE 120 est défendu.

M. Daniel Goldberg. L'amendement CE 151 tend à supprimer l'article 3 bis introduit par les sénateurs, qui court le risque d'anticonstitutionnalité.

M. la rapporteure. Avis favorable, pour les raisons indiquées par M. Goldberg.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission adopte les amendements CE 120 et CE 151. En conséquence, l'article 3 bis est supprimé.

Les amendements CE 220, CE 221, CE 222 et CE 223 de la rapporteure, CE 18 de M. Alain Marc, CE 224, CE 225, CE 226, CE 227 et CE 228 de la rapporteure sont désormais sans objet.

Article 3 ter : *Impact fiscal de la cession gratuite de terrains par les communes*

La Commission étudie l'amendement CE 152 de Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Je propose la suppression de l'article 3 ter, qui découle de l'article 3 bis.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure et de la ministre, la Commission adopte l'amendement CE 152. En conséquence, l'article 3 ter est supprimé.

TITRE II : Renforcement des obligations de production de logement social

Article 4 A : *Avis conforme du maire lors de l'aliénation par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux*

La Commission examine, en discussion commune, l'amendement CE 28 de M. Benoist Apparu et CE 286 de la rapporteure.

M. Benoist Apparu. Actuellement, la décision d'aliéner un HLM est transmise au représentant de l'État dans le département, qui doit consulter la commune d'implantation. Un amendement issu de l'opposition et voté par le Sénat impose qu'il obtienne un avis conforme du maire.

Les communes étant souvent opposées à la vente, qui risque de dégrader leur situation au regard de la loi SRU, la disposition freinera les ventes de HLM. Or celles-ci procurent près de 100 millions d'euros par an à 3F, un des plus gros constructeurs de logements sociaux, qui investit chaque année à hauteur de 180 millions.

Mme la rapporteure. Je ne suis pas favorable à l'amendement CE 28. Le dispositif introduit au Sénat ne réduira pas la vente de HLM, mais la réservera aux cas où ils n'encouragent pas la mixité sociale durable.

L'amendement CE 286 prévoit qu'en cas de désaccord entre le maire et le préfet, le dossier remonte au ministre, ce qui est le cas pour d'autres décisions liées à l'urbanisme. Sans réponse de sa part, c'est le refus du maire qui prévaudra.

M. Michel Piron. Les questions d'urbanisme et de logements ne relèvent pas seulement de la municipalité, mais aussi de l'intercommunalité. On doit solliciter au moins l'avis du président de l'EPCI.

M. Marcel Rogemont. Sans être particulièrement favorable à la vente, je m'y résous chaque année, en tant que président d'un organisme de HLM, quand cette décision

s'inscrit dans notre politique patrimoniale. Au besoin, je la prends sans l'accord de la commune. Il serait dommage que la nécessité de recueillir un avis conforme bloque toute vente, alors que celle-ci ne pose problème que dans les secteurs tendus, comme l'Île-de-France.

M. le président François Brottes. Les collectivités étant systématiquement cautions des emprunts contractés par les bailleurs, elles ne peuvent pas être considérées comme des *sleeping partners*. De plus, elles interviennent pour viabiliser les terrains. Il serait injuste de les obliger à mettre la main au pot sans qu'elles puissent au moins donner leur avis.

M. Benoist Apparu. Nul ne les en empêche ! La question est de savoir si elles doivent émettre un avis conforme.

Mme la rapporteure. Il est normal que les maires, responsables de la politique de peuplement de leur commune, aient un droit de regard sur les ventes des HLM. D'ailleurs, ils ne s'y opposent pas systématiquement. L'avis conforme paraît donc justifié.

Dans la procédure actuelle, le préfet décide sur avis du maire. L'article 4 A ne vise qu'à renforcer le pouvoir de celui-ci, tout en réservant au préfet la possibilité d'en référer au ministre, comme cela se pratique pour les zones d'aménagement différé. On prévient ainsi les dérives qui pourraient se produire si un maire s'opposait à la vente pour de mauvaises raisons.

Mme la ministre. L'amendement a été adopté au Sénat contre l'avis du Gouvernement. Avis favorable à l'amendement CE 286, dont la rédaction me semble équilibrée.

M. Michel Piron. Considérez-vous que l'EPCI soit compétent en matière de logement ?

Mme la ministre. On a vu une commune au-dessus du seuil de 20 % passer brutalement au dessous, après le déconventionnement massif de son parc de HLM. La décision d'un bailleur l'a contrainte à acquitter un prélèvement et à verser des pénalités. Pour éviter de telles dérives, l'amendement de la rapporteure prévoit un temps de dialogue, qui permet au moins d'organiser une sortie en sifflet du dispositif.

M. Benoist Apparu. La sortie n'est jamais brutale, puisque le logement reste comptabilisé pendant cinq ans au titre de la loi SRU.

Mme la ministre. En l'espèce, un grand nombre de logements avait été cédé brutalement.

M. Jean-Luc Laurent. Manifestement, le sénateur qui a déposé l'amendement avait été échaudé par la vente d'Icade. Solliciter l'avis conforme du maire n'empêche pas de trouver un terrain d'entente, mais évite qu'on spolie la collectivité. Il est scandaleux qu'on puisse revendre des logements financés ou réhabilités par l'argent public, et que la commune en paie deux fois les conséquences, en perdant des recettes fiscales et en passant au-dessous du seuil de 20 % de logements sociaux. Je ne voterai donc pas l'amendement CE 28.

Je m'abstiendrai sur l'amendement CE 286 que je regrette d'avoir découvert à l'instant.

M. le président François Brottes. Je m'abstiendrai également, mais je rappelle que certaines opérations de logement social ne voient le jour que parce que les collectivités locales les financent à 50 % voire 60 %. On doit donc leur accorder un droit de regard et éviter que leur effort n'alimente la spéculation en passant dans le secteur privé. À défaut, les collectivités ne contracteront plus aucun partenariat financier.

M. Benoist Apparu. Les collectivités investissent, certes, mais n'oublions pas la dépense fiscale de l'État qui finance le logement social à hauteur de 95 %. Demander un avis conforme du maire revient à priver le bailleur social de la décision. Est-il constitutionnel de retirer à un propriétaire le droit de vendre son bien ? Si une commune veut absolument s'opposer à la vente, il lui reste le droit de préemption.

M. le président François Brottes. Le problème est qu'elle a payé beaucoup...

M. Benoist Apparu. ...mais moins que le bailleur social et bien moins que l'État. Si quelqu'un est spolié, ce n'est pas la collectivité locale.

M. le président François Brottes. La situation est complexe. Nos décisions pèseront lourd sur l'avenir des partenariats.

M. François Pupponi. Je soutiens l'amendement CE 286. En Île-de-France, pour ne citer que cet exemple, le monde du logement n'a pas toujours été exemplaire. L'opération Icade fut doublement scandaleuse. Les filiales de la Caisse des dépôts ont reçu des financements publics pour construire des logements sociaux et, lorsqu'il a fallu les rénover, les ont vendus à d'autres bailleurs sociaux, ce qui a spolié la République et privé les collectivités locales de recettes fiscales, car les nouveaux bailleurs bénéficient d'une exonération pendant vingt-cinq ans. Les communes sont démunies face à de telles opérations. En outre, quand un bailleur social qui n'a pas entretenu son patrimoine le vend à un autre bailleur, celui-ci n'a pas les moyens de le rénover. Enfin, puisqu'on a recouru au subventionnement de l'ANRU pour construire des logements dans les quartiers rénovés, on ne peut les laisser vendre sans aucun contrôle. Il y a eu trop d'abus pour qu'on puisse se passer de l'avis du maire.

Mme Annick Lepetit. Le cœur du sujet est le partage des responsabilités entre l'État et les communes. Dès lors que le Sénat a introduit dans le texte un nouvel article, la proposition de la rapporteure me paraît sage.

M. Daniel Goldberg. Je voterai l'amendement CE 286, mais je précise que l'Icade est non un organisme de logement social, mais un opérateur institutionnel qui a géré un logement conventionné. Or les opérateurs institutionnels se sont tous désengagés du logement social au même moment. Il faut donc réfléchir avant de les laisser revenir dans ce secteur.

M. Michel Piron. La rapporteure instaure prudemment un deuxième cliquet, en cas de conflit entre le responsable de l'urbanisme ou du logement et l'organisme bailleur. Mais le problème ne se pose pas partout de la même manière. L'avis du maire importe surtout dans les zones très tendues, soumises à la spéculation. Peut-on intégrer ce critère à la réflexion avant la séance publique, sans pour autant remettre en question l'égalité de traitement des organismes sur le territoire ?

M. Marcel Rogemont. Je rejoins un peu Michel Piron. Si l'avis conforme est envisageable dans les zones très tendues, l'amendement de la rapporteure répond davantage à l'idée que je me fais de la vente HLM.

M. le président François Brottes. Deux sujets ne sont en fait pas vraiment traités. Tout d'abord, il n'est pas normal que l'intercommunalité n'ait pas droit de cité dans le dispositif, alors même qu'elle peut avoir la compétence de l'urbanisme, voire du soutien à la construction de logement sociaux. S'agissant maintenant de la vente, deux questions se posent. Vend-on ou pas, et à quel prix ? Le sujet de la spoliation ou de la spéculation – j'ai en tête des exemples précis – est un vrai sujet de morale publique. Or cet aspect des modalités de vente n'est pas traité. Bref, je redoute à la fois que les communes et les intercommunalités se

retirent de leurs partenariats et que des effets d'opportunité n'engendrent spoliation et spéculation. La proposition de la rapporteure vaut mieux que rien, mais le dispositif gagnerait à être encore bordé.

Mme la rapporteure. Dès lors que les EPCI cofinancent le logement, souvent plus que l'État et parfois au moins autant que les communes, on peut en effet envisager de les inclure dans le dispositif. Néanmoins, je ne suis pas en mesure de vous présenter une proposition aujourd'hui. Je maintiens donc l'amendement, en me réservant la possibilité de travailler sur ces différents points pour en déposer un nouveau en séance publique.

La Commission rejette l'amendement CE 28.

Elle adopte l'amendement CE 286.

L'article 4 A ainsi rédigé est adopté.

Article 4 : Relèvement du seuil minimal de logements sociaux à 25 %

La Commission examine l'amendement CE 121 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Vous n'en serez pas étonnés, cet amendement vise à supprimer cet article. Selon plusieurs maires qui nous ont saisis, le cumul du relèvement de 20 % à 25 % du seuil minimum de logements sociaux et du quintuplement du montant des sanctions aboutirait à des tensions budgétaires extrêmement fortes, que bien des communes ne sont pas en mesure de supporter. En prévoyant une augmentation uniforme, cet article ne tient en outre pas compte de la spécificité de certaines communes. Je pense aux communes historiques, où le foncier est rare. Enfin, le relèvement du seuil à 25 % supposerait un effort budgétaire considérable de l'État, dont nous n'avons pas obtenu l'assurance à ce jour.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE 103 de M. Yves Blein.

M. Yves Blein. Cet amendement vise à tenir compte de la situation particulière des communes abritant des installations industrielles classées Seveso seuil haut, auxquelles les prescriptions du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) interdisent de construire sur une partie de leur territoire. Nous proposons de prendre en compte la seule partie du territoire constructible pour le calcul du seuil de 25 %.

Mme la rapporteure. Il me semblait que le texte prenait déjà cet élément en compte. Manifestement, des interrogations subsistent. Je m'en remets donc à l'avis de Mme la ministre.

Mme la ministre. L'inconstructibilité sur une partie du territoire de la commune ne concerne pas que les logements locatifs sociaux. En outre, le parc existant peut aussi contribuer à la mixité sociale – nous en avons de nombreux exemples. Permettez-moi de vous donner quelques chiffres. Sur les 980 communes qui sont soumises aux dispositions des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, 803 sont concernées par un plan de prévention des risques approuvé ; mais seules 15 d'entre elles sont touchées par une inconstructibilité affectant plus de la moitié de leur territoire urbanisé. Il s'agit donc

de cas très particuliers, dans lesquels subsistera toujours une possibilité d'intervention du préfet – puisque, je le répète, je ne défends pas l'automatisme de l'application des sanctions. Nous pourrions donc tenir compte des situations exceptionnelles. En conséquence, je suis défavorable à cet amendement.

M. le président François Brottes. Je crains qu'avec cet amendement, nos collègues n'arrivent au résultat inverse de celui qu'ils recherchent. Des zones déclarées inconstructibles sont parfois construites. Appliquer le seuil de 25 % à la partie résiduelle peut conduire à accroître celui-ci par rapport à la réalité globale de la commune. Il ne me semble donc pas opportun de maintenir cet amendement.

M. François Pupponi. Cet amendement s'inspire en fait de ce qui existe pour le Plan d'exposition au bruit (PEB). Vous savez que les communes faisant l'objet d'un PEB ne sont pas soumises à la règle des 25 % de logements sociaux lorsqu'une grande partie de leur territoire est inconstructible ; nous proposons d'étendre ce principe aux zones Seveso.

M. Gérard Terrier. La même question se posera, au travers d'un autre amendement, pour les communes couvertes par un Plan de prévention des risques miniers (PPRM). Dans certaines d'entre elles, 60 % du territoire est désormais inconstructible. Ces communes peinent déjà à atteindre le seuil de 20 % de logements sociaux : elles n'arrivent qu'à 17 %, et s'acquittent donc de la pénalité prévue par la loi SRU. Et aujourd'hui, on leur parle d'un seuil de 25 % – qui leur est matériellement impossible d'atteindre – et d'un quintuplement du montant des sanctions. C'est la double peine !

M. le président François Brottes. Raison de plus pour que le seuil de 25 % s'applique sur l'ensemble de la commune, et non sur la seule partie du territoire située hors périmètre du Plan. La rédaction de l'amendement va vraiment à l'inverse de l'objectif poursuivi.

Mme la ministre. Il faut distinguer deux problèmes : le problème du comptage et celui de l'exemption. Votre amendement fait référence au comptage, qu'il propose de ramener sur une portion du territoire de la commune – ce qui conduit de fait à renforcer les obligations de cette dernière. La question d'étendre le régime d'exemption dont bénéficient les communes sous PEB aux communes soumises à un PPRT doit être abordée de manière distincte.

L'amendement CE 103 est retiré.

La Commission examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 46 de M. Jean-Christophe Fromantin, CE 168 de M. Christophe Caresche et CE 108 de Mme Brigitte Allain.

M. Jean-Christophe Fromantin. Dans la même logique que ce qui existe à Paris, où l'inventaire n'est pas établi arrondissement par arrondissement, mais à l'échelle de tout le territoire, l'amendement CE 46 propose d'appliquer les objectifs du texte à l'échelle de bassins de vie. La situation urbaine des communes de petite couronne étant similaire à celle de Paris, une telle disposition serait je pense un gage de souplesse et d'équité.

M. Christophe Caresche. L'amendement CE 168 vise à inclure dans le calcul des 25 % l'accession sociale à la propriété, sous la forme du prêt social location-accession (PSLA). Les logements destinés à des personnes titulaires de contrats de location-accession figurent d'ailleurs parmi les différents types de logements assimilés aux logements sociaux recensés à l'article 1^{er}.

Mme Brigitte Allain. Dans les grandes agglomérations que sont Paris, Lyon et Marseille, l'habitat social, et plus encore très social – PLAI, PLUS – est très inégalement réparti selon les arrondissements. Nous en avons des exemples criants à Paris, mais aussi à Marseille, comme si les quartiers les plus riches se sentaient exonérés de l'effort général. Aussi l'amendement CE 108 propose-t-il que le décompte des logements sociaux se fasse par arrondissement.

Mme la rapporteure. Je suis défavorable à l'amendement CE 46. La définition du périmètre d'application de l'obligation de production de logements sociaux a donné lieu à un long débat dans le cadre de la loi SRU. Il ne me semble pas opportun de le rouvrir, d'autant que l'amendement renvoie la définition des bassins de vie à un décret.

Il est vrai que le titre I intègre le PSLA, monsieur Caresche. Cela ne correspond pas à un choix du Gouvernement, mais à la reprise de la décote existante. Ce n'est de toute façon pas une raison suffisante pour redéfinir le périmètre de la loi SRU. Je suis donc également défavorable à l'amendement CE 168.

L'idée d'appliquer le respect du seuil de logements sociaux à l'échelle de l'arrondissement paraît en effet séduisante, madame Allain. La difficulté tient à ce que le prélèvement s'opère à l'échelle communale, y compris à Paris, Lyon et Marseille, si bien que si le 16^{ème} arrondissement de Paris ne remplit pas son obligation, c'est la commune dans son ensemble qui supporte le prélèvement. En conséquence, avis défavorable à l'amendement CE 108.

Mme la ministre. Le Gouvernement est défavorable à ces trois amendements. La notion de bassin de vie n'existe pas aujourd'hui, monsieur Fromantin, et tout l'objectif du texte est justement de parvenir à une mixité au plus près du territoire. S'agissant des arrondissements, Mme Allain, ils n'ont pas les moyens de conduire une politique autonome sur cette question. Enfin, M. Caresche, l'accession sociale remplit une autre fonction que le logement locatif social. Si le titre I y fait référence, c'est parce qu'il s'agit de la décote.

M. Michel Piron. Je partage le point de vue de M. Caresche, mais à une condition précise : je réserverais l'intégration du PSLA aux endroits où le seuil de 20 % de l'article 55 est déjà obtenu. Pour la partie comprise entre 20 % et 25 %, cette intégration participerait en effet fortement de la mixité sociale. C'est d'ailleurs au nom de cet argument que vous avez fait ce choix à l'article 1^{er}.

M. Philippe Kemel. Le parcours résidentiel peut être porteur de mixité, à plus forte raison s'il intègre l'accession sociale à la propriété au même titre que le logement locatif. N'oublions pas qu'à chaque accession sociale, c'est un logement locatif qui se libère ! Dans les communes où le poids du logement social est important, affirmer l'accession sociale comme un logement social permet donc de porter cette politique de parcours résidentiel.

M. Benoist Apparu. Pourquoi fonder cette opposition quasi théologique à la proposition de M. Caresche sur le seul statut de l'occupant ? Ainsi, à revenu identique, celui qui est propriétaire serait riche, et n'aurait donc pas le droit d'être pris en compte au titre de la mixité, tandis que celui qui est locataire dans le parc social, lui, le pourrait ? Les plafonds de revenus du PSLA sont pourtant les mêmes que ceux du logement locatif social ! Vous allez certainement assister la semaine prochaine, madame la ministre, au congrès HLM, présidé par intérim par Mme Lienemann. Mme Lienemann est justement présidente d'une des cinq familles du logement HLM – celle-là même qui gère les PSLA. C'est dire que ce dispositif fait partie de la grande famille du monde HLM ! Bref, la mixité sociale n'est pas une question de statut, mais de revenu de l'occupant.

Mme la ministre. Poussons donc votre logique jusqu'au bout : dès lors que l'on a un seuil, chaque commune devrait donc accueillir x % de bénéficiaires des minima sociaux, x % de familles au SMIC, et ainsi de suite ?

Et puisque vous avez utilisé le terme « théologique », permettez-moi de vous rappeler que l'Abbé Pierre s'était rendu en personne à l'Assemblée nationale, en 2006, pour s'opposer à l'adoption de cet amendement et de celui qui appliquait le seuil à l'échelle de l'agglomération, censés vider de sa substance la loi SRU, trop populaire pour être abrogée.

Il ne s'agit pas d'arbitrer entre logement locatif social et PSLA, mais de fixer un seuil minimal de logements locatifs sociaux. J'observe d'ailleurs que les communes qui font le plus de PSLA et le plus d'opérations de type coopératif sont celles qui ont beaucoup de logements sociaux, et qui utilisent ce type de produit pour aider leurs habitants à quitter le logement locatif social. Cela dit, il est souvent plus aisé, *a fortiori* lorsqu'on est en situation précaire, d'occuper un logement locatif social que de se tourner vers l'acquisition.

Quoi qu'il en soit, la logique que nous entendons défendre est claire : au-delà de ces 25 % du parc, les communes sont totalement libres de leur politique. Elles peuvent faire des PSLA, de l'accession libre, des PLI... Mais ce seuil de logements locatifs sociaux est une orientation politique forte.

Mme Annick Lepetit. Je comprends votre volonté de mieux équilibrer le logement social à Paris, Lyon et Marseille, madame Allain. Nous l'avons dit, les arrondissements ne sont pas des communes ; ils ne payent pas de pénalités, ne lèvent pas l'impôt. En revanche, le prix du foncier est un débat de fond. Si l'achat de terrains de l'État nous permettait de le réduire dans les beaux quartiers parisiens ou le sud de Marseille, on pourrait y construire davantage de logements sociaux.

Poussé à son terme, M. Apparu, votre raisonnement revient à dire que les très faibles revenus ne pourraient jamais se loger dans le parc privé. Or fort heureusement, certains y parviennent – quelquefois très mal, il est vrai. De même, vous semblez dire que les très faibles revenus devraient tous être locataires, et les revenus un peu plus importants, tous propriétaires. Or une personne aux revenus bien supérieurs aux nôtres peut parfaitement préférer être locataire. Bref, votre logique me gêne. La nôtre consiste à permettre à des gens de se loger à un moment de leur vie – je suis la première à souhaiter qu'il y ait davantage de *turn-over* dans le logement social d'ici à quelques années. On n'a pas forcément vocation à occuper un logement locatif social toute sa vie !

M. Henri Jibrayel. Permettez-moi de prendre l'exemple de Marseille. Tout le logement social est concentré dans le nord de la ville – 2^{ème}, 3^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème}, 15^{ème} et 16^{ème} arrondissements. Vous parliez tout à l'heure du 16^{ème} arrondissement de Paris ; à Marseille, c'est le plus lourd ! Certes, Mme la rapporteure, le prélèvement se fait à l'échelle communale. Mais aujourd'hui, la mixité sociale n'existe pas à Marseille ! Il faudra bien trouver une solution à ce problème. Quant au foncier, à l'État de faire un effort s'il entend vraiment mettre la mixité sociale au cœur du débat !

M. Marcel Rogemont. Le texte s'intéresse au stock disponible de logements locatifs publics – il faut trouver les moyens de l'augmenter. La question essentielle est bien celle de la construction de logements locatifs publics. Si vous vous intéressez au revenu, vous constaterez en effet que les familles les plus modestes ne vivent pas forcément en HLM, mais habitent parfois des logements privés. Vous en arriverez alors très vite à intégrer des logements privés dans le décompte des logements locatifs à vocation sociale...

M. Michel Piron. J'aurais souhaité une réponse plus précise à ma proposition de compromis, dont le contenu diffère légèrement de l'amendement de mon voisin Benoist Apparü.

Pour avoir soutenu la rédaction de l'article 55 de la loi de 2009 de mobilisation pour le logement (MOLLE), je préconise le maintien du seuil de 20 % mais je voudrais savoir si, ce taux étant déjà acquis, il sera admis d'intégrer des prêts sociaux location-accession (PSLA) dans la tranche de 20 à 25 %, ce qui paraîtrait conforme à l'article 1^{er} que nous avons adopté.

M. Benoist Apparü. Mon amendement traite différemment les stocks et les flux de logements sociaux. Mais la question principale qu'il nous faut aborder est celle de l'équité. Comment, en effet, considérer différemment deux personnes à revenus identiques, selon qu'elles sont propriétaires ou bien locataires de leur logement social, alors qu'elles habitent dans la même rue ? Notre objectif ne consiste-t-il pas à construire, dans le secteur public, des logements destinés aux plus modestes, qui ne peuvent se loger dans le secteur privé, qu'ils soient locataires ou qu'ils soient devenus propriétaires par le truchement d'un PSLA ? L'essentiel est de permettre à chacun de se loger en fonction de ses revenus. Il est donc injuste que l'aide soit différente pour deux ménages aux revenus identiques.

M. le président François Brottes. Tout bien public vendu à une personne privée devient un bien privé.

M. Christophe Caresche. Mon amendement ne vise pas à ouvrir systématiquement le dispositif de l'article 55 de la loi MOLLE à l'accession sociale à la propriété. Avec environ 5 000 PSLA par an, ce que je propose demeurera relativement marginal. Mais cela introduirait une certaine souplesse favorisant les constructions de logements sociaux voués à devenir des propriétés.

Mme la rapporteure. S'agissant des problèmes évoqués par M. Henri Jibrayel, qui concernent les plus grandes villes, je rappelle que les communes peuvent déjà, grâce notamment aux secteurs de mixité sociale institués par la loi de 2006 portant engagement national pour le logement, différencier, par quartier ou par arrondissement, les obligations de construction de logements sociaux. Il suffit qu'elles en aient la volonté politique. Je suis donc hostile à l'amendement CE 108 pour des raisons juridiques, même si j'ai parfaitement conscience des inégalités pouvant sévir à l'intérieur d'une même commune.

Les PSLA ne doivent pas se substituer au logement social mais le compléter. Nous en avons déjà discuté à ce propos de la règle des trois tiers. Je ne souhaite donc pas qu'on les intègre dans la tranche de 20 à 25 %, ce dernier seuil correspondant à la réalité des besoins en logements locatifs sociaux. Le PSLA ne libère pas de logements sociaux puisque ceux-ci ne changent alors que de statut.

Enfin, je ne vois pas, à la différence de M. Benoist Apparü, d'inégalité dans l'aide au logement selon que l'on est dans le parc public ou privé : à revenu égal, chaque ménage touche la même aide personnalisée au logement (APL), les écarts ne portant que sur le niveau du loyer. C'est pourquoi, d'une part nous proposons de produire davantage de logements sociaux et, d'autre part, nous réfléchissons à l'encadrement des loyers privés.

Je suis donc défavorable aux trois amendements.

Mme la ministre. J'y suis également défavorable et je rappelle que la question de l'accession sociale à la propriété figure bien à l'article 1^{er} du projet de loi à travers la possibilité de décote. C'est un apport utile à la diversité des types d'habitat et nous encourageons aussi les communes à s'engager dans cette voie.

Les amendements CE 168 de M. Christophe Caresche et CE 108 de Mme Brigitte Alain sont retirés.

La Commission rejette l'amendement CE 46.

La Commission est saisie de l'amendement CE 72 de M. Jean-Christophe Fromantin.

M. Jean-Christophe Fromantin. Cet amendement concerne encore le problème de la densité de l'habitat social. L'article L. 302 du code de la construction et de l'habitat prévoit que, lorsque l'État intervient, la participation des communes est limitée à 13 000 euros par logement. Or, certaines communes investissant bien davantage, il serait juste que celles-ci conservent le quota de 20 % afin d'éviter une inflation de leur contribution.

Mme la rapporteure. Avis défavorable car cet amendement ne vise qu'à accroître les critères d'exemption des communes pour la construction de logements sociaux. Or la liste de ces critères, telle que prévue par le projet de loi, nous paraît suffisante et pertinente, tenant notamment compte des difficultés que peuvent rencontrer certaines communes.

La Commission rejette l'amendement.

L'amendement CE 243 de la rapporteure est retiré.

La Commission examine l'amendement CE 82 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Il s'agit de prendre en compte le bon périmètre de construction de logements sociaux et, à cet effet, de privilégier l'échelle intercommunale chaque fois que le taux de 20 % est déjà atteint par les communes, pour passer au taux de 25 %. La gestion du parc ne peut qu'en être assouplie et donc améliorée, surtout dans les cas où l'on atteint des taux de logements sociaux très élevés, jusqu'à 60 % dans certaines zones.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Je partage certes le souci de développer l'intercommunalité dans ce domaine mais le projet de loi a pour objectif de répondre aux besoins en logements sociaux, qui plaident en faveur du taux de 25 %.

M. François Lamy, ministre délégué auprès de la ministre de l'égalité des territoires et du logement, chargé de la ville. Il est important que le taux de 25 % s'applique au niveau de la commune si l'on ne veut pas voir, comme dans certaines agglomérations, l'essentiel de l'obligation sociale supportée par une seule commune sous le prétexte de favoriser la mixité sociale au niveau intercommunal.

M. Michel Piron. C'est bien pourquoi j'ai pris la précaution de ne viser que les cas où les communes ont déjà atteint le seuil de 20 %.

M. le ministre. Mais un bon principe peut générer des effets pervers.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en présentation commune, les amendements CE 51, CE 50, CE 52, CE 53 et CE 54 de M. Jean-Christophe Fromantin.

M. Jean-Christophe Fromantin. Il s'agit encore de moduler le taux de 25 % selon quatre critères : la disponibilité foncière, le taux de renouvellement du bâti, qui

constitue une donnée objective, les opportunités de préemption et son corollaire, la valeur moyenne du foncier. Dans ma commune, deux opérations sur trois prévues avec le représentant de l'État, échappent à la préemption. Il faudrait donc pouvoir travailler sur la base d'un indice de potentiel foncier et d'autres indicateurs objectifs permettant d'ajuster les projets immobiliers aux réalités foncières du territoire concerné.

Dans l'esprit du projet de loi, un curseur de la bonne ou de la mauvaise foi communale s'établit entre 20 et 30 % de construction de logements sociaux. Dans ma commune, le taux de construction de logements sociaux atteint 75 % car il n'y a pas de marché immobilier. Il faut donc adopter des instruments de modulation sans permettre à certaines communes d'échapper à l'objectif de logement social.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Le projet de loi prévoit déjà les instruments de modulation nécessaires, notamment par le régime des sanctions et à travers les objectifs triennaux, qui permettront de mesurer la capacité des communes à atteindre les seuils légaux en fonction de leurs réalités locales.

M. le ministre. Avis également défavorable. Je connais le cas de communes qui, bien que disposant de peu de ressources foncières, parviennent néanmoins à réaliser un important effort pour le logement social, particulièrement en Île-de-France.

Les amendements sont rejetés.

Puis, suivant l'avis défavorable de sa rapporteure, la Commission rejette l'amendement CE 78 de M. Jean-Christophe Fromantin.

L'amendement CE 104 de M. Yves Blein est retiré.

La Commission en vient à l'amendement CE 55 de M. Jean-Christophe Fromantin.

M. Jean-Christophe Fromantin. Cet amendement vise à intégrer dans le calcul du nombre de logements sociaux les logements non conventionnés destinés aux personnes âgées, aux handicapés, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs migrants. Il existe ainsi, dans ma commune, 10 000 m² d'établissement d'accueil de handicapés qui, compte tenu notamment des contraintes foncières, constituent bien un logement social mais n'entrent pas dans la détermination de cette catégorie.

Mme la rapporteure. Avis défavorable car il s'agit encore d'une tentative d'atteindre le seuil voulu de logements sociaux sans en construire de nouveaux. Je serai également défavorable aux amendements suivants de même nature puisqu'ils cherchent à intégrer, ici certains locaux d'habitation, là ceux de professions libérales, et ainsi de suite afin de contourner l'objectif central de la loi.

M. le ministre. Également défavorable.

L'amendement est rejeté.

La Commission est saisie de l'amendement CE 136 de M. Michel Liebgott.

M. Michel Liebgott. Certaines communes connaissent de graves difficultés en raison de l'ancienne exploitation de leur sous-sol, notamment en Lorraine où l'on compte 40 000 kilomètres de galeries. Des maisons, notamment de petites maisons d'ouvriers ou de mineurs, menacent de s'effondrer. Des plans de prévention des risques miniers (PPRM) ont donc été adoptés et interdisent les constructions aux collectivités concernées. Elles se trouvent ainsi condamnées à des pénalités élevées bien qu'elles soient pauvres et que leurs populations

ne bénéficient que de revenus très modestes et donc peu compatibles avec un accroissement de la fiscalité. Je ne sais si la solution à ce problème est de nature législative ou réglementaire mais je crois utile que nous prenions position, sans préjudice des éclaircissements que pourra nous apporter le Gouvernement. J'ai déposé un deuxième amendement sur le même sujet.

Mme la rapporteure. Cet amendement pourrait recevoir un avis favorable, mais il serait préférable qu'il soit retiré et déposé à nouveau lors de l'examen du texte en séance publique, afin que le Gouvernement puisse exposer sa réflexion d'ensemble sur les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) et les plans de prévention des risques miniers (PPRM).

M. Gérard Terrier. Je préfère maintenir l'amendement, pour être certain qu'il sera examiné.

Mme la rapporteure. S'il était adopté, cet amendement aurait pour impact d'exempter de l'application de la loi SRU les communes concernées par un PPRM, au même titre que celle dont plus de 50 % du territoire est exposé à un plan d'exposition au bruit (PEB) ou à une servitude de protection. Cette question relève d'une discussion globale et, bien que Mme Duflot ne semble pas défavorable à de telles exemptions, il conviendrait de reprendre cette question avec elle en séance publique.

M. Gérard Terrier. Dans cette perspective, je retire l'amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission est alors saisie de l'amendement CE 137 de M. Michel Liebgott.

M. Michel Liebgott. L'amendement vise à attirer l'attention sur les logements miniers peu à peu achetés par les ouvriers qui les occupaient.

Mme la rapporteure. Cet amendement aurait pour effet d'intégrer dans le décompte des logements sociaux des logements qui, bien qu'occupés par des foyers modestes, ne relèvent pas de cette catégorie. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis défavorable, car la mesure proposée requalifierait en logement social des logements du parc privé. Je propose le retrait de cet amendement, afin que cette question puisse être réexaminée.

M. Gérard Terrier. Je retire donc l'amendement.

L'amendement est retiré.

La Commission est saisie, en présentation commune, des amendements CE 61, CE 60, CE 58 et CE 59 de M. Jean-Christophe Fromantin.

M. Jean-Christophe Fromantin. Ces amendements visent à exclure du décompte des résidences principales les logements occupés temporairement par les professions libérales, les logements non décents non éligibles à la location et les logements sociaux eux-mêmes. Ils tendent également, compte tenu de la différence – qui peut atteindre 15 % – entre le nombre d'articles du rôle de la taxe d'habitation et le chiffre indiqué dans certains arrêtés préfectoraux, à instaurer une procédure contradictoire pour l'établissement de la liste des résidences principales.

Mme la rapporteure. Avis défavorable pour l'ensemble de ces amendements, qui visent à gonfler artificiellement la proportion de logements sociaux existants.

M. le ministre. Même avis que la rapporteure.

M. Daniel Goldberg. La différence de 15 % que vient d'évoquer M. Fromantin s'explique-t-elle par le nombre de logements vacants ?

M. Jean-Christophe Fromantin. Non. C'est précisément la raison pour laquelle une procédure contradictoire s'impose.

La Commission rejette successivement les amendements.

Puis elle adopte l'article 4 sans modification.

Après l'article 4

La Commission est saisie de l'amendement CE 65 de M. Jean-Christophe Fromantin, portant article additionnel après l'article 4.

M. Jean-Christophe Fromantin. L'amendement a pour objet de concentrer les aides sur les dispositifs de location-accession et d'accession sociale à la propriété lorsque le nombre de logements sociaux a atteint le seuil de 25 %.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Le projet de loi que nous examinons ne concerne pas la destination des aides publiques et l'objet de l'amendement est en outre contraire à l'esprit du texte.

M. le ministre. Même avis que la rapporteure.

La Commission rejette cet amendement.

Article 4 bis : Modification du statut de la SOGINORPA

La Commission est saisie de l'amendement CE 12 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Je retire l'amendement et laisse à M. Candelier le soin de le déposer à nouveau au titre de l'article 88.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte ensuite successivement les amendements rédactionnels CE 244, CE 245, CE 246 et CE 247 de la rapporteure.

Puis elle adopte l'article 4 bis modifié.

Article 4 ter : Obligation de construction de 30 % de logements locatifs sociaux pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence

La Commission est saisie de l'amendement CE 110 de Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. L'amendement tend à étendre à l'ensemble des communes n'ayant pas atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux, et non pas seulement à celles qui font l'objet d'un décret de carence, l'obligation d'un nombre de logements locatifs sociaux dans les opérations de construction d'immeubles collectifs.

Mme la rapporteure. Bien que je souscrive à la philosophie de cet amendement, il me semble prématuré compte tenu de celui que nous avons adopté à propos de la règle des trois tiers. Il est préférable d'attendre le rapport prévu avant d'étendre le dispositif. Avis défavorable.

M. le ministre. Même avis que la rapporteure. Je propose le retrait de l'amendement.

Mme Brigitte Allain. Je le maintiens.

La Commission rejette cet amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 109 de Mme Brigitte Allain et CE 278 de la rapporteure.

Mme Brigitte Allain. Prendre pour référence le nombre de logements ne donne aucune garantie quant à la surface consacrée au logement social : sur douze logements, celui-ci pourrait se réduire à quatre petits studios. Prendre une surface pour seuil de déclenchement permet d'éviter que le dispositif soit ainsi détourné. C'est le parti qu'a pris la Ville de Paris en fixant le seuil à 780 mètres carrés. Le seuil de 1 000 mètres carrés proposé par l'amendement permet de garantir la construction d'au moins 300 mètres carrés de logement social, sans empêcher pour autant les villes de fixer un seuil inférieur.

Mme la rapporteure. Je propose de rectifier l'amendement CE 278, dont la première phrase serait désormais ainsi libellée : « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher comporte au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du même code. »

Cet amendement opère ainsi une synthèse en prenant en compte le nombre de logements et la surface, ce qui permet aux communes de privilégier l'un ou l'autre de ces éléments en fonction de leurs priorités.

Mme Brigitte Allain. Je retire l'amendement CE 109.

L'amendement CE 109 est retiré.

M. le ministre. Avis favorable à l'amendement de la rapporteure.

M. Christophe Caresche. Il faut veiller à préserver la liberté communale.

Mme la rapporteure. Le dispositif s'applique aux communes en état de carence – car, je le rappelle, nous venons de juger qu'il était prématuré de le généraliser. Il est du reste déjà possible, dans le cadre du PLU, de fixer aux bailleurs et aux promoteurs des obligations de surface.

La Commission adopte l'amendement CE 278 rectifié.

La Commission examine l'amendement CE 155 de Mme Annick Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Cet amendement vise à contraindre les maires de communes en état de carence à ne construire que des logements sociaux types PLA1 et PLUS,

afin de répondre aux besoins les plus criants, sachant que le nombre de PLS est passé, lui, de 12 000 en 2002 à 40 000 en 2011.

Mme la rapporteure. Bien que sensible à l'esprit de l'amendement, je m'en remets à l'avis du Gouvernement.

M. le ministre. Tout en comprenant la volonté des auteurs de l'amendement, j'en demande le retrait, d'une part, parce qu'il faut veiller à ne pas instaurer des règles trop contraignantes, d'autre part, parce que l'article 7 du projet de loi fixe, pour toutes les communes non couvertes par un programme local de l'habitat, des objectifs triennaux, à savoir une part minimale de logements financés en PLAI et une part maximale de logements financés en PLS.

M. Jean-Luc Laurent. La loi SRU a conduit les communes comportant moins de 20 % de logements sociaux à en construire davantage. Cet amendement vise à obliger les communes en état de carence à construire au moins 30 % de logements sociaux hors PLS. La sagesse voudrait donc qu'il soit adopté. Je rappelle que les préfets conservent un pouvoir d'appréciation.

M. Christophe Caresche. En cas de carence, les préfets ont la possibilité d'imposer un type de logement.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 156 de M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Cet amendement prévoit que, dans les communes en état de carence, ce n'est plus le maire, mais le préfet qui est compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

Mme la rapporteure. Je comprends l'esprit de cet amendement, mais n'oublions pas que celui du projet de loi est d'obliger les maires à agir.

M. le ministre. Je partage l'avis de Mme la rapporteure, d'autant que l'article 55 de la loi SRU a montré qu'il était possible de créer une dynamique.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 4 ter modifié.

Article 5 : Obligations de déclaration d'inventaire des logements sociaux

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 248 de Mme la rapporteure.

Elle examine ensuite l'amendement CE 287 de Mme la rapporteure.

Mme la rapporteure. Par souci de cohérence, cet amendement vise à ajouter à l'inventaire actuel de la loi SRU celui des logements en fonction de leur mode de financement.

M. le ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'amendement de conséquence CE 288 de Mme la rapporteure.

La Commission adopte l'article 5 modifié.

Après l'article 5

La Commission examine l'amendement CE 157 de Mme Annick Lepetit, portant article additionnel après l'article 5.

Mme Annick Lepetit. Afin d'inciter les communes à construire davantage de logements PLAI et PLUS, cet amendement vise à retenir un coefficient selon le type de logements.

Mme la rapporteure. Je ne peux qu'être favorable à cet amendement, issu d'une proposition d'une loi signée en son temps par, entre autres, le président de notre commission. J'en mesure néanmoins les difficultés d'application.

M. le ministre. Le Gouvernement demande le retrait de cet amendement. L'objectif du projet de loi est de créer des dynamiques et non des rigidités. En outre, les communes carencées ont produit plus de 30 % de PLAI sur leur territoire depuis l'année 2011. Enfin, cet amendement comporte des difficultés de mise en œuvre.

Mme Annick Lepetit. J'accepte de retirer l'amendement, sachant que notre amendement CE 155, qui allait dans le même sens, a été adopté.

Mme la rapporteure. De fait, il convient d'éviter les procédures trop complexes.

L'amendement est retiré.

Article 6 : *Calcul et affectation du prélèvement annuel sur les ressources fiscales des communes*

La Commission examine, en discussion commune, l'amendement CE 172 de Mme Annick Lepetit et l'amendement CE 111 rectifié de Mme Brigitte Allain.

Mme Annick Lepetit. Cet amendement propose de doubler le montant du prélèvement par logement manquant pour toutes les communes concernées par la loi. En effet, le prélèvement actuel, qui est en moyenne de 150 euros par logement manquant, est bien inférieur aux investissements que doivent consentir les collectivités locales pour produire des logements locatifs sociaux – 11 000 euros en moyenne. Le relèvement du prélèvement est de nature à inciter les communes à accroître leur effort puisque les dépenses qu'elles engagent pour produire les logements locatifs sociaux sont déductibles du prélèvement.

Mme Brigitte Allain. Notre amendement ayant le même objectif que celui de Mme Lepetit, nous le retirons, ainsi que notre amendement CE 193 qui s'inscrit dans son prolongement.

Mme la rapporteure. Le projet de loi pose le principe du quintuplement des pénalités. Et le volume du prélèvement est déjà augmenté par le passage au taux de 25% au lieu de 20%. Cet amendement reviendrait à instaurer une sorte de double peine pour les communes en état de carence.

M. le ministre. Le projet de loi vise à accompagner l'ensemble des communes qui sont soumises aux obligations de rattrapage. La mesure proposée aboutirait à une double peine pour les communes qui sont engagées dans cette voie. J'en demande donc le retrait.

Mme Brigitte Allain. Un doublement du prélèvement équivaldrait à 300 euros, soit une somme très faible au regard de l'augmentation du prix des logements intervenue ces dernières années. Il n'y aurait pas de double peine, puisque la cotisation de solidarité n'équivaut pas à une amende.

Mme Annick Lepetit. Mme la rapporteure a raison sur l'augmentation du volume du prélèvement. Le rapport annuel nous permettra de dresser un état des lieux et de juger de l'efficacité de loi.

Nous retirons l'amendement.

Les amendements CE 172 et CE 111 rectifiés sont retirés.

Puis la Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 249 de Mme la rapporteure.

L'amendement CE 193 de Mme Brigitte Allain a été retiré.

La Commission est saisie de l'amendement CE 83 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement vise à préserver l'affectation des prélèvements aux fonds d'aménagement urbain (FAU) créés en région et gérés en commun par les préfets et les représentants des collectivités. Il n'y a donc pas lieu de rajouter dans la liste des bénéficiaires des prélèvements les établissements publics fonciers.

Mme la rapporteure. Cet amendement est contraire à la volonté du Gouvernement et du Président de la République de donner un rôle important aux établissements publics fonciers et de relancer une véritable politique foncière. Défavorable.

M. le ministre. Même avis que la rapporteure.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 6 modifié.

Article 7 : Rythme de rattrapage et inscription d'une échéance de mixité sociale à 2025

La Commission adopte les amendements rédactionnels CE 229 et CE 230 de Mme la rapporteure.

Puis elle examine, en présentation commune, les amendements CE 277, CE 232, CE 231 et CE 233 de Mme la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le Sénat a prévu que, pour les communes en dessous du seuil minimal de logements sociaux et non couvertes par un PLH, la part de logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire, et que celle des logements financés en PLAI est au moins égale à 30 %.

L'amendement CE 277 vise à étendre ces seuils aux PLH entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014.

Enfin, il permet aux collectivités qui ont d'ores et déjà un PLH de le mettre en conformité avec le projet de loi selon la procédure de modification.

M. le ministre. Avis favorable. Cet amendement permet tout à la fois de maintenir de la souplesse et d'instaurer une véritable mixité sociale.

Mme la rapporteure. Il convient d'intégrer dans le texte de l'amendement CE 277 les modifications rédactionnelles proposées par mes amendements CE 232, CE 231 et CE 233.

La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.

En conséquence, les amendements rédactionnels CE 232, CE 231 et CE 233 de M. la rapporteure n'ont plus d'objet.

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 234 de Mme la rapporteure.

Elle en vient à l'amendement CE 84 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. J'ai déjà défendu la disposition proposée dans cet amendement. Il s'agit de prendre en compte, pour les communes ayant atteint le taux de 20 %, les logements financés par un prêt social de location-accession pour la quote-part comprise entre 20 et 25 %. Ce serait cohérent avec l'objectif de mixité sociale que la majorité a mis en exergue pour défendre l'article 1^{er}. Je crains que l'objection que l'on m'a déjà faite à ce sujet ne soit quelque peu contradictoire.

Mme la rapporteure. Je m'en tiens à cette objection. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis défavorable également. Nous voulons avant tout constituer un parc de logement social pérenne.

La Commission rejette l'amendement CE 84.

Puis elle adopte l'article 7 modifié.

Après l'article 7

La Commission est saisie de deux amendements portant articles additionnels après l'article 7.

Elle examine d'abord l'amendement CE 114 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à établir un droit de priorité locatif. Le dispositif qu'il propose donne aux maires les moyens d'agir face à des situations

exceptionnelles de pénurie de logements et permet de mieux mobiliser les logements diffus, en ville notamment, ce qui favorisera la mixité sociale. Il donne également la possibilité de mobiliser de nouveaux logements pour reloger en urgence des personnes reconnues comme prioritaires, par exemple au titre de la loi DALO.

Mme la rapporteure. Je souscris à l'idée que le parc locatif privé puisse être mis à contribution pour remplir les obligations de mixité sociale dans certaines communes. Néanmoins, il me semble que les mesures proposées par l'amendement ne s'appliquent pas *stricto sensu* aux communes qui ne respectent pas l'objectif de la loi SRU. Elles relèvent plutôt du projet de loi relatif au logement que Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement a annoncé pour le printemps 2013. Avis défavorable plus sur la forme que sur le fond.

M. le ministre. Je partage l'avis de la rapporteure. Sur le fond, bien sûr, on peut réfléchir à donner des moyens de quasi-réquisition aux communes. Mais il convient de prévoir à tout le moins une concertation avec les associations de locataires, les représentants des bailleurs, les organismes d'insertion, les élus et tous les autres acteurs. La ministre engagera cette concertation, de manière à proposer un dispositif dans le projet de loi du premier semestre 2013.

L'amendement CE 114 est retiré.

La Commission est ensuite saisie de l'amendement CE 131 de Mme Sandrine Mazetier.

M. François Pupponi. La société Icade a vendu en 2009 un grand nombre de logements locatifs à des bailleurs sociaux. En contrepartie de l'exonération de taxe foncière accordée à ces bailleurs pendant vingt-cinq ans, le précédent gouvernement n'avait prévu une compensation au bénéfice des communes concernées que pendant les dix premières années. Cet amendement, cosigné par plusieurs élus franciliens, vise à rétablir une compensation complète.

Mme la rapporteure. Une telle disposition aurait un coût. Elle relève plutôt du projet de loi de finances. Je vous suggère de retirer l'amendement.

M. le ministre. L'amendement serait en effet plus à sa place dans la discussion budgétaire.

M. François Pupponi. Je le maintiens. Je souhaite connaître la position du Gouvernement. Pas moins de 35 000 logements ont été vendus en Île-de-France dans cette opération, et ce sont principalement les communes les plus pauvres qui paieront une partie de l'addition puisqu'elles perdront des recettes fiscales. Ce n'est pas admissible !

M. le ministre. En l'état, l'avis du Gouvernement est défavorable.

Mme Annick Lepetit. La sagesse serait de présenter à nouveau cet amendement lors de la discussion du projet de loi de finances.

M. le président François Brottes. Je partage ce point de vue.

La Commission rejette l'amendement CE 131.

Article 8 : Sanctions renforcées en cas de carence

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE 235 de la rapporteure.*

Elle examine ensuite l'amendement CE 15 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Cet amendement vise à déplacer le curseur en rendant le taux de majoration des prélèvements pour non-respect de la loi SRU véritablement dissuasif. Le projet de loi fixe un plafond, à savoir cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. Nous proposons de porter le plafond à dix fois ce prélèvement et de transformer, si j'ose dire, le plafond initial en plancher.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Le texte est conforme à un engagement présidentiel. Le quintuplement doit suffire à inciter les communes récalcitrantes à faire preuve désormais de bonne volonté.

M. le ministre. Même avis pour les mêmes raisons.

M. André Chassaigne. Bien qu'ayant contribué à l'élection du Président de la République avec un apport de 4 millions de voix, nous maintenons cet amendement !

*La Commission **rejette** l'amendement CE 15.*

Elle en vient à l'amendement CE 16 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis défavorable.

*La Commission **rejette** l'amendement CE 16.*

Elle examine ensuite l'amendement CE 85 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. C'est un autre amendement relatif au fonds d'aménagement urbain. Je considère qu'il est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis défavorable.

*La Commission **rejette** l'amendement CE 85.*

*Puis elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE 236 et CE 237 de la rapporteure.*

La Commission en vient à l'amendement CE 115 de Mme Michèle Bonneton.

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement prévoit la possibilité, pour le préfet, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative en concluant des conventions avec des organismes agréés lorsqu'il constate la carence d'une commune en application de

l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour éviter de pénaliser doublement la commune, il est précisé que celle-ci contribue au financement du dispositif pour son coût réel dans la limite de la majoration du prélèvement sur laquelle elle vient s'imputer.

On pourrait ainsi faire face à des situations délicates impliquant un hébergement d'urgence. Aujourd'hui, l'hébergement d'urgence en hôtel est coûteux pour l'État – il représente environ 320 millions d'euros – et les conditions de logement sont souvent indignes.

Mme la rapporteure. Je ne suis pas opposée, sur le principe, à l'utilisation ou à l'extension des dispositifs d'intermédiation locative. Cela étant, l'amendement pose un problème dans la mesure où il prévoit que le préfet décide d'une dépense qui sera supportée par la commune. Je doute que cela soit conforme au principe de libre administration des collectivités locales. En outre, le projet de loi prévoit le versement des sommes issues de la majoration du prélèvement à un fonds national. Elles ne sauraient être mises à la disposition du préfet.

Je suggère donc le retrait de l'amendement.

M. le ministre. Il est préférable d'investir ces sommes dans la construction de logement social pérenne. Je demande également le retrait. À défaut, avis défavorable.

Mme Michèle Bonneton. Tout en soulignant que le dispositif de l'amendement n'engendrerait pas de surcoût pour les communes, je saisis bien la difficulté de financement que soulève la rapporteure et j'accepte de retirer l'amendement.

M. le président François Brottes. Aux termes de l'article 72 de la Constitution, les collectivités s'administrent librement « dans les conditions prévues par la loi ». C'est donc, malgré tout, la loi qui fixe le cadre de la libre administration.

L'amendement CE 115 est retiré.

La Commission est saisie, des amendements CE 116 de Mme Michèle Bonneton et CE 161 rectifié de M. Daniel Goldberg, qui peuvent faire l'objet d'une discussion commune.

Mme Michèle Bonneton. L'amendement CE 116 vise à permettre au préfet, en cas de carence d'une commune constatée en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, de désigner aux bailleurs qui possèdent ou gèrent des logements sociaux de la commune concernée des demandeurs dans les conditions prévues au II de l'article L. 441-2-3 du même code – c'est-à-dire au titre de la loi DALO. Ces attributions s'imputeraient sur les droits à réservation du préfet ainsi que sur ceux de la commune. Il y a urgence en la matière.

M. Daniel Goldberg. L'amendement CE 161 rectifié a le même objet. Il faut que les personnes qui résident ou travaillent dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence disposent d'un droit particulier pour y être logées au titre de la loi DALO.

Mme la rapporteure. Ces amendements s'inscrivent dans le cadre de la loi SRU mais touchent aussi à la loi DALO, qui fera l'objet d'une discussion plus globale, voire d'une réforme, au printemps 2013. Je souhaiterais donc qu'ils soient retirés. À défaut, avis défavorable, pas tant sur le principe que sur le calendrier.

M. le ministre. L'organisation de la mixité sociale dans les communes comportant un grand nombre de logements sociaux, mais aussi dans celles qui ne satisfont pas aux obligations légales en la matière, est une question majeure que nous aborderons dans le projet de loi présenté au prochain semestre. Une concertation sera nécessaire, mais la volonté

du Gouvernement est réelle. Alors que le DALO est un vrai sujet pour les communes qui ont déjà consenti beaucoup d'efforts, la participation des communes qui ne remplissent pas leurs obligations devra faire l'objet de mesures plus précises. On peut aussi réfléchir à des dispositifs de « prime », en matière de possibilité de peuplement, pour les communes qui satisfont largement ces obligations.

Mme Michèle Bonneton. Puisque le Gouvernement prend l'engagement ferme de traiter la question du logement des demandeurs au titre de la loi DALO dans le projet de loi du printemps 2013, je retire mon amendement.

M. Daniel Goldberg. Je retire également le mien, tout en rappelant que ces difficultés justifient le vote d'abstention des députés socialistes au moment de l'examen de la loi DALO. Nous dénonçons alors un texte d'intention, dépourvu de portée prescriptive. La réalité, malheureusement, nous donne raison.

Les amendements CE 116 et CE 161 rectifié sont retirés.

La Commission adopte l'article 8 modifié.

Article 9 : *Rôle des commissions départementales*

La Commission adopte l'article 9 sans modification.

Article 9 bis (nouveau) : *Institution d'une taxe spéciale d'équipement destinée aux établissements publics fonciers*

La Commission est saisie de l'amendement CE 160 de Mme Annick Lepetit, tendant à supprimer l'article 9 bis.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis favorable.

M. Daniel Goldberg. Je retire l'amendement, afin que nous puissions débattre de l'objet de cet article en séance publique.

L'amendement CE 160 est retiré.

La Commission adopte l'article 9 bis sans modification.

Article 10 : *Création d'un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux*

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 238 de la rapporteure.

L'amendement CE 97 de M. Daniel Goldberg est retiré.

*La Commission **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE 240, CE 239 et CE 241 de la rapporteure.*

*Puis elle **adopte** l'article 10 **modifié**.*

Article 11 : Élargissement de la délégation du droit de préemption urbain aux EPCI et EPFL

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE 242 de la rapporteure.*

*Puis elle **adopte** l'article 11 **modifié**.*

La Commission est saisie de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 11.

Article additionnel après l'article 11 : Suppression du transfert automatique au syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) de la compétence en matière d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Elle examine d'abord l'amendement CE 99 de M. Olivier Faure.

Mme Annick Lepetit. L'amendement est défendu.

M. le président François Brottes. L'objet de l'amendement est de réviser une échéance qui met en péril certains plans locaux d'urbanisme.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

M. le ministre. Je n'oserai parler de cavalier, mais l'amendement risque de poser un problème. Avis défavorable.

M. le président François Brottes. Il y a cavalier lorsque l'amendement est en total décalage avec le texte. En l'occurrence, nous restons globalement dans le sujet : il s'agit de libérer les énergies de la construction grâce à l'urbanisme. J'attire l'attention du Gouvernement sur la question inextricable qui se pose à plusieurs collectivités : faute de pouvoir tenir certaines échéances, elles sont contraintes de revenir à la situation antérieure en matière d'urbanisme. Seule la loi peut changer la donne.

M. Michel Piron. Il ne s'agit pas d'un cas isolé ! Il faut reconnaître que la complexité du droit, qui alimente de nombreux contentieux, y est pour beaucoup. Toutefois, quand on fixe un délai légal, il vaut mieux prévoir des échéances plus lointaines, voire laisser au pouvoir réglementaire le soin de préciser la date exacte.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

Article additionnel après l'article 11 : *Introduction d'un chapitre de synthèse dans le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale*

Elle examine ensuite l'amendement CE 90 de M. François Brottes.

M. le président François Brottes. À l'heure actuelle, les schémas de cohérence territoriale (SCOT) se contentent de juxtaposer des injonctions et des contraintes sans nécessairement veiller à leur bonne articulation. L'objet de cet amendement est d'imposer leur compilation afin de vérifier la cohérence des dispositifs et d'éviter les contentieux – lesquels nuisent à la constructibilité, donc à la mixité sociale.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

M. le ministre. Je suis sensible à vos arguments, mais ce sujet relève plutôt de l'urbanisme ! Il vaudrait mieux reporter cette discussion à l'examen du projet de loi prévu pour le premier semestre 2013.

M. Michel Piron. Je partage votre souci, monsieur le président, mais je crains que la synthèse que vous préconisez ne nous mette pas à l'abri de certaines contradictions. Le problème est bien plus profond : il s'agit de savoir jusqu'à quel niveau de détail doit aller le SCOT, document d'orientation qui, en théorie, n'est pas prescriptif, et quel rapport il entretient avec le plan local d'urbanisme (PLU), ainsi qu'avec les multiples autres documents existants.

M. le président François Brottes. Cette mesure est peut-être insuffisante, mais c'est toujours mieux que rien !

Monsieur le ministre, le présent projet de loi vise à favoriser la constructibilité et à renforcer la mixité sociale en augmentant la densité de logements sociaux dans les communes. Pour ce faire, il faut libérer du foncier – pas seulement public – et supprimer les entraves injustifiées à la construction. Vous pourrez toujours imposer des quotas, si les terrains demeurent inconstructibles, cela ne changera rien ! L'amendement me paraît donc parfaitement légitime au regard des enjeux du texte.

La Commission adopte l'amendement.

Article additionnel après l'article 11 : *Possibilité pour un plan local d'urbanisme d'autoriser davantage de logements que dans le programme local de l'habitat*

Elle en vient à l'amendement CE 93 de M. François Brottes.

M. le président François Brottes. Dans certaines petites et moyennes communes, les programmes locaux de l'habitat (PLH) ont été élaborés dans le but de limiter les constructions et d'empêcher la mixité sociale. Ces PLH, qui, en théorie, n'ont pas de portée normative, sont aujourd'hui utilisés pour engager des recours contre la construction de logements sociaux au prétexte qu'il existe une contradiction avec le plan local d'urbanisme (PLU). Mon amendement vise à préciser que le PLU prévaut sur le PLH.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

M. Michel Piron. L'adjectif « minimales » n'est-il pas superfétatoire ?

M. le président François Brottes. Non, car une partie des logements n'est pas prise en compte dans le PLH.

M. le ministre. Je m'en remets à la sagesse de votre commission.

La Commission adopte l'amendement.

Article additionnel après l'article 11: *Rapport sur les conditions de constructibilité dans le cadre du plan d'exposition au bruit de Roissy-Charles de Gaulle*

Puis, elle examine, en présentation commune, les amendements CE 102 et CE 101 de M. Jean-Pierre Blazy.

M. François Pupponi. Les plans d'exposition au bruit (PEB) interdisent toute construction nouvelle à l'intérieur des zones C. Pourtant, il existe des terrains vacants et les communes souhaiteraient construire des logements, notamment dans le cadre du renouvellement urbain ou de la réhabilitation des cœurs de ville, sans pour autant augmenter considérablement la population, compte tenu de la spécificité des terrains proches d'un aéroport. Ainsi, 80 % du territoire des communes de Gonesse et de Sarcelles étant soumis à un PEB, on ne peut plus rien y construire. Nos amendements visent à instaurer un assouplissement des PEB en zone C, sous le contrôle du Préfet.

Mme la rapporteure. Je m'en remets à l'avis du Gouvernement.

M. le ministre. Je ne suis pas favorable à ces amendements. D'abord, il ne paraît pas opportun de débattre de cette question à l'occasion du présent projet de loi. Ensuite, si l'on peut comprendre les difficultés des communes, il convient de penser aussi aux nouveaux habitants : le Gouvernement préconise la prudence en matière de constructions nouvelles à proximité d'un aéroport.

M. François Pupponi. Dans ce cas, soyons logiques : il faut évacuer tout le monde ! Je rappelle que les communes avaient acheté des terrains pour bâtir de nouveaux logements et que, du jour au lendemain, l'État a interdit toute nouvelle construction – alors qu'à Orly, malgré les nuisances aéroportuaires, on peut construire en zone C !

M. le président François Brottes. Il s'agit d'une question soulevée depuis longtemps par les communes concernées ; la situation semble inextricable, car on y répond par une position de principe. Monsieur le ministre, accepteriez-vous que le Gouvernement remette un rapport sur le sujet dans un délai assez court ?

M. le ministre. C'est entendu : nous le ferons avant la présentation du projet de loi relatif à l'urbanisme, soit dans un délai de six mois

M. François Pupponi. Cinq mois !

M. le ministre. Soit.

M. le président François Brottes. L'amendement CE 102 est donc modifié en ce sens : il vise à demander au Gouvernement de remettre dans un délai de cinq mois un rapport sur les conditions de constructibilité sous PEB aux alentours de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission adopte l'amendement CE 102 rectifié.

L'amendement CE 101 est retiré.

Après l'article 11

La Commission en vient à l'amendement CE 91 de M. François Brottes.

M. le président François Brottes. Dans un certain nombre de lotissements antérieurs aux POS, aux PLU et aux SCOT, l'unanimité est requise pour modifier les règles d'occupation et engager la densification : résultat, il existe des périmètres où les nouveaux PLU ne peuvent pas être appliqués. Mon amendement tend à modifier les règles de majorité afin d'éviter qu'un seul propriétaire ait le pouvoir de tout bloquer.

M. Michel Piron. Nous avons déjà traité de cette question dans le cadre des copropriétés. Le présent amendement introduit des critères de surface, mais, sur le principe, il s'agit d'une excellente initiative.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

M. le ministre. Je vous propose de reprendre la disposition dans le futur projet de loi. Avis défavorable également sur l'amendement suivant CE 92.

M. le président François Brottes. Pourtant cet amendement, comme le suivant, vise à éviter que la densification ne se traduise par la création de ghettos !

L'amendement CE 91 est retiré, ainsi que l'amendement CE 92 de M. François Brottes.

Article 12 : *Reversement d'une fraction du prélèvement aux communes par les EPCI*

La Commission adopte l'article 12 sans modification.

Article 12 bis : *Établissement du bilan au titre de la période 2011-2012*

La Commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE 250 à CE 256, CE 258, CE 259, CE 257, CE 260 et CE 261 de la rapporteure.

Puis elle adopte l'article 12 bis ainsi modifié.

Article 13 : *Début du prélèvement sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH au titre de leur appartenance à un EPCI*

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 262 de la rapporteure.

L'amendement CE 105 de M. Yves Blein est retiré.

La Commission adopte l'article 13 modifié.

Article 14 : *Date d'application du prélèvement résultant du relèvement à 25 % du taux obligatoire de logements sociaux pour certaines communes*

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 263 de la rapporteure.

Puis elle adopte l'article 14 ainsi modifié.

Après l'article 14

La Commission est saisie de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 14.

Elle examine d'abord l'amendement CE 164 de Mme Annick Lepetit.

M. François Pupponi. Il s'agit de permettre aux bénéficiaires du Droit au logement opposable (DALO) d'accéder au logement dans des territoires socialement équilibrés.

Mme la rapporteure. Il est prévu que ce point fasse l'objet d'une discussion ultérieure.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. En effet, nous prenons date pour la présentation au printemps du futur projet de loi.

L'amendement est retiré.

Article additionnel après l'article 14 : *Création d'un outil statistique regroupant différentes données relatives au marché du logement*

La Commission examine l'amendement CE 162 de M. Daniel Goldberg.

Mme Annick Lepetit. Lorsque vous étiez venue au mois de juillet, madame la ministre, je vous avais dit que beaucoup de discussions pourraient être évitées si nous nous accordions sur les chiffres. L'objet de cet amendement est de créer un outil statistique permettant de regrouper et de croiser toutes les données relatives au marché du logement, afin de disposer de chiffres de référence.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

Mme la ministre. Sur le principe, je suis favorable à l'amendement. Toutefois, je vous signale que, dans le cadre de la modernisation du statut de notaire, il sera mis en place un dispositif regroupant l'ensemble des données. D'autre part, les observatoires des loyers, qui seront installés dans le courant de l'année 2013, ont vocation à être un outil de pilotage de l'ensemble de la politique du logement. En conséquence, il serait peut-être raisonnable de prévoir une mise en place « avant le 31 décembre 2013 ».

Mme Annick Lepetit. J'en suis d'accord.

La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.

Après l'article 14

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 163 de M. Daniel Goldberg.

Mme Annick Lepetit. Cet amendement entend instaurer une réelle garantie universelle des risques afin de faciliter la location de logements.

Mme la rapporteure. Je suis favorable sur le principe, mais il n'y a pas de lien direct avec le projet de loi.

Mme la ministre. Je précise qu'il s'agit d'un de mes principaux sujets de préoccupation, notamment parce que la mise en place d'une caution solidaire pour les jeunes se heurte à la fragilité du public concerné.

L'amendement est retiré.

Article additionnel après l'article 14 : Demande d'un rapport au Parlement sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne

La Commission en vient à l'amendement CE 165 de M. Mathieu Hanotin.

M. Mathieu Hanotin. Il est urgent de construire des logements sociaux, mais il faut aussi protéger des conséquences immédiates de la pénurie nos concitoyens les plus en difficulté, victimes des marchands de sommeil. Nous demandons donc au Gouvernement un rapport sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne. Toutefois, à l'instar de M. Pupponi, nous proposons de rectifier l'amendement de sorte que le délai imparti pour la remise du rapport soit non de six mois mais de cinq mois.

Mme la rapporteure. Ce sujet préoccupe les Français mais il convient de vérifier plusieurs points techniques et juridiques et de s'appuyer sur des expérimentations locales avant de prendre une décision. Un rapport semble donc opportun. Avis favorable.

Mme la ministre. Même avis que la rapporteure. Nous y reviendrons au printemps ; il sera alors précieux de disposer d'un rapport.

La Commission adopte l'amendement CE 165 rectifié.

TITRE III : Modification de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Article 15 : Amélioration du dispositif des « contrats de développement territorial » du Grand Paris

La Commission est saisie de l'amendement CE 186 du rapporteur pour avis de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire.

M. Alexis Bachelay, rapporteur pour avis de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire. Cet amendement est rédactionnel.

L'article 15 modifie la loi relative au Grand Paris. Il prolonge le délai imparti pour l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'élaboration des contrats de développement territorial (CDT), afin d'uniformiser le calendrier de révision du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) et le calendrier d'élaboration et de signature des CDT, et il organise la compatibilité entre le SDRIF et les CDT. Sur cet article, la Commission du développement durable a rejeté un amendement de M. Benisti tandis que M. Pupponi a accepté de retirer le sien après avoir obtenu des éclaircissements sur l'articulation entre le SDRIF et les CDT signés avant la révision de ce dernier. En fait, l'amendement que je propose n'est que rédactionnel et ne modifie en rien le fond de l'article 15 tel qu'il a été adopté par le Sénat.

Mme la ministre. Avis favorable.

*Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** l'article 15 **modifié**.*

Après l'article 15

La Commission est saisie de l'amendement CE 133 de M. Philippe Gomes, portant article additionnel après l'article 15.

M. Philippe Gomes. Cet amendement a pour but d'étendre à la Nouvelle-Calédonie l'application de la loi de 1989 relative aux rapports locatifs.

À l'heure actuelle, en effet, les rapports entre bailleurs et locataires y sont encore régis par une loi de 1926 et un décret de 1942. L'accord de Nouméa, qui a été constitutionnalisé et organise l'émancipation et la décolonisation de la Nouvelle-Calédonie au sein de la République, prévoit des transferts progressifs de compétence jusqu'en 2014, date à laquelle l'État ne détiendra plus que les compétences régaliennes. Or une loi du pays adoptée en janvier 2012 fixe le transfert de la compétence sur le droit civil au 1^{er} juillet 2013 mais le subordonne à l'extension à la Nouvelle-Calédonie de la loi de 1989. À défaut, le transfert serait repoussé au 14 mai 2014, date des prochaines élections provinciales et terme du troisième mandat du Congrès. En outre, l'extension de la loi de 1989 est incluse dans les accords économiques et sociaux signés il y a quelques mois par l'ensemble des formations syndicales représentatives et des partis politiques.

Les droits des locataires en Nouvelle-Calédonie sont aujourd'hui réduits au strict minimum. L'extension de la loi de 1989 est donc attendue depuis longtemps ; le présent projet en fournit l'opportunité. Notre amendement reprend le texte en l'adaptant simplement au contexte juridique de la Nouvelle-Calédonie, où le code de la construction et de l'habitation n'est pas applicable, non plus que le code de la santé publique, et où la réglementation des loyers relève de celle des prix, compétence déjà transférée. L'amendement est soutenu par les associations de consommateurs, les associations de locataires, les organisations syndicales, les magistrats, les avocats et les notaires de Nouvelle-Calédonie.

Mme la rapporteure. J'entends vos arguments, mon cher collègue, mais il serait plus opportun de les faire valoir lors de la révision de la loi de 1989, prévue au printemps 2013, ou à propos de textes portant spécifiquement sur l'outre-mer. Je vous suggère donc de retirer votre amendement.

Mme la ministre. Même avis. Les baux d'habitation font de toute façon partie des domaines où la compétence de l'État doit être transférée à la Nouvelle-Calédonie le 14 mai

2014 au plus tard. En outre, comme l'a rappelé Mme la rapporteure, la loi de 1989 sera révisée dans cinq mois. Votre amendement, monsieur le député, pourrait être redéposé dans ce cadre, ou bien lors de l'examen du projet de loi sur l'outre-mer qui sera débattue au Sénat fin septembre.

M. le président François Brottes. Je précise que ce texte, dont Éricka Bareigts sera rapporteure et qui portera notamment sur le pouvoir d'achat, sera examiné en commission dès le 2 octobre prochain. En outre, l'amendement n'est pas anodin et il faut prendre le temps d'en étudier les conséquences.

M. Philippe Gomes. Le Congrès de Nouvelle-Calédonie pourra débattre lui-même de ces sujets lorsqu'il aura été procédé au transfert de compétence, mais celui-ci suppose à son tour l'extension de la loi. Je reconnais toutefois que la loi sur l'outre-mer, qui actualisera diverses dispositions du droit positif en vigueur, notamment en Nouvelle-Calédonie, semble constituer un véhicule législatif plus adapté.

L'amendement CE 133 est retiré.

Article 16 (nouveau) : *Extension aux documents d'urbanisme en cours d'élaboration du régime dérogatoire de la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011*

La Commission examine l'amendement CE 187 du rapporteur pour avis de la commission du développement durable.

M. le rapporteur pour avis. L'article 16, introduit par le Sénat, étend le champ d'application de la loi du 15 juin 2011, laquelle visait à combler le vide juridique résultant du blocage du SDRIF depuis 2008 et de l'adoption de la loi relative au Grand Paris en 2010, afin de faciliter l'élaboration par les collectivités des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU). Mon amendement est d'ordre rédactionnel.

Mme la ministre. Avis favorable.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 16 modifié.

Article 17 (nouveau) : *Suppression du prélèvement sur les organismes HLM*

La Commission adopte l'article 17 sans modification.

Après l'article 17 : *Dispositions diverses relatives à l'outre-mer*

Suivant l'avis favorable de la rapporteure, la Commission adopte l'amendement CE 166 de M. Serge Letchimy, portant article additionnel après l'article 17.

Puis elle adopte l'ensemble du projet de loi modifié.

AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION

Amendement CE 3 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article 1^{er}, insérer un article ainsi rédigé :

« Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés. ».

Amendement CE 4 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article 1^{er}, insérer un article ainsi rédigé :

« I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la présente loi.

II. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé. »

Amendement CE 5 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article 1^{er}, insérer un article ainsi rédigé :

I. – Les deux premiers alinéas de l'article L. 221-5 du code monétaire et financier sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« La totalité des dépôts collectés au titre du livret A et du livret de développement durable régi par les articles L. 221-27 et L. 221-28 par les établissements distribuant l'un ou l'autre livret est centralisée par la Caisse des dépôts et consignations dans le fonds prévu à l'article L. 221-7. »

II. – Le III de l'article L. 221-7 du code monétaire et financier est ainsi rédigé :

« Les sommes centralisées en application de l'article L. 221-5 ainsi que, le cas échéant, le produit des titres de créance mentionnées au II, sont employés au financement du logement social et de l'accession sociale à la propriété. »

Amendement CE 6 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article 1^{er}, insérer un article ainsi rédigé :

« Le premier alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation tel que modifié par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 est ainsi rédigé :

« Les employeurs occupant au minimum dix salariés, à l'exception de l'État, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics administratifs, assujettis à la taxe sur les salaires prévue à l'article 231 du code général des impôts, autres que ceux qui appartiennent à des professions relevant du régime agricole au regard des lois sur la sécurité sociale pour lesquelles des règles spéciales ont été édictées en application du a du 3 du même article 231, doivent consacrer des sommes représentant 1 % au moins du montant, entendu au sens des règles prévues aux chapitres I^{er} et II du titre IV du livre II du code de la sécurité sociale, des rémunérations versées par eux au cours de l'exercice écoulé au financement d'actions dans le domaine du logement, en particulier du logement des salariés. »

Amendement CE 7 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article 1^{er}, insérer un article ainsi rédigé :

« L'article L. 611-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes éprouvant des difficultés particulières, au regard de leur patrimoine, de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ne peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion. »

Amendement CE 8 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article 1^{er}, insérer un article ainsi rédigé :

« I. – L'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 642-1. – Afin de garantir le droit au logement, le représentant de l'État dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de douze mois, dans les communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées. »

II. – Le 3° de l'article L. 642-10 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

III. – Le IV de l’article 232 du code général des impôts est ainsi rédigé :

« IV. – L’assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l’article 1409. Son taux est fixé à 15 % la première année d’imposition, 20 % la deuxième année et 25 % à compter de la troisième année. »

Amendement CE 9 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article 1^{er}

Après l’alinéa 3, insérer l’alinéa suivant :

« *a bis*) A la première phrase, remplacer les mots « une partie au moins est réalisée » par les mots « 50 % au moins sont réalisés ».

Amendement CE 10 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article 1^{er}

A l’alinéa 9, compléter la dernière phrase par les mots « locatif social ».

Amendement CE 12 présenté par Mmes et MM. Jean-Jacques Candelier, André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article 4 bis

Supprimer l’article.

Amendement CE 15 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article 8

A l’alinéa 6,

remplacer les mots :

« supérieur à cinq fois »

par les mots :

« inférieur à cinq fois et supérieur à dix fois ».

Amendement CE 16 présenté par Mmes et MM. André Chassaigne, Patrice Carvalho, François Asensi, Marie-George Buffet, Jacqueline Fraysse, Alain Bocquet, Jean-Jacques Candelier, Gaby Charroux, Marc Dolez et Nicolas Sansu :

Article 8

Après l'alinéa 6, insérer l'alinéa suivant :

« *c bis*) Dans la dernière phrase, le pourcentage : « 5 % » est remplacé par le pourcentage : « 10 % ».

Amendement CE 18 présenté par M. Alain Marc :

Article 3 bis

Supprimer l'alinéa 3.

Amendement CE 19 présenté par MM. Benoist Apparu, Dino Cinieri et Alain Suguenot :

Article 1^{er}

A l'alinéa 5, substituer aux mots :

« est fixée à 100 % »

les mots :

« peut atteindre jusqu'à 50 % »

Amendement CE 21 présenté par MM. Benoist Apparu, Dino Cinieri, Alain Suguenot et Bernard Reynès :

Article 1^{er}

Compléter l'alinéa 16 par la phrase suivante :

« La convention peut prévoir que lorsqu'un terrain cédé par l'État se trouve dans une zone urbaine sensible ou dans un quartier composé d'un taux de logements sociaux supérieur à 50 %, la commune a la possibilité d'y construire d'autres types de logements si elle s'engage à construire l'équivalent de la programmation de logements sociaux prévue sur un autre terrain situé dans la commune. »

Amendement CE 22 présenté par MM. Benoist Apparu, Dino Cinieri et Alain Suguenot :

Article 1^{er}

Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« 3° Nonobstant le 1°, la propriété des terrains définis dans le 2° est, dès lors que les terrains se trouvent dans le périmètre d'un Établissement Public Foncier (EPF), automatiquement transférée à cet Établissement Public Foncier au 1^{er} janvier 2013. »

Amendement CE 25 présenté par MM. Benoist Apparou, Dino Cinieri et Alain Suguenot :

Article additionnel après l'article 2

« L'administration qui cède son terrain gratuitement bénéficie d'un contingent de réservation de 10 % des logements sociaux construits, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l'État »

Amendement CE 26 présenté par MM. Benoist Apparou, Dino Cinieri et Alain Suguenot :

Article additionnel après l'article 2

« Dans le cadre de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le logement intermédiaire défini par décret au Conseil d'État compte pour un demi logement social.»

Amendement CE 28 présenté par MM. Benoist Apparou, Bernard Reynès, Dino Cinieri et Alain Suguenot :

Article 4 A

Supprimer cet article.

Amendement CE 46 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Substituer aux alinéas 2 et 4 l'alinéa suivant :

Le premier alinéa de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bassins de vie définis par décret et dans lesquels le nombre total de logements sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. »

Amendement CE 50 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« Il en est de même pour les communes dont l'indice de potentiel foncier défini par décret ne leur permet pas d'atteindre les 25 % ».

Amendement CE 51 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Après l'alinéa 9, insérer l'alinéa suivant :

4°) De l'indice de potentiel foncier défini par décret, lorsque celui-ci ne leur permet pas d'atteindre les 25 % »

Amendement CE 52 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« Il en est de même pour les collectivités locales dont le taux de foncier non bâti est inférieur à 5 % et dans lesquelles le taux de renouvellement du bâti est inférieur à 5 % du nombre de constructions au cours des dix dernières années »

Amendement CE 53 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« Il en est de même pour les communes sur le territoire desquelles l'État ou ses établissements publics ne disposent pas de foncier cessible pour la réalisation de programmes de logements et qui, en dehors de la majoration éventuelle de la pénalité, disposent d'un montant des dépenses déductibles excédentaire reportable sur l'année suivante ».

Amendement CE 54 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

« Il en est de même pour les communes sur le territoire desquelles l'État ou ses établissements publics ne disposent pas de foncier cessible pour la réalisation de programmes de logements et dans lesquelles 30 % de la production annuelle de logements sont des logements sociaux ».

Amendement CE 55 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Après l'alinéa 11, insérer l'alinéa suivant :

Au huitième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, après les mots « conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 », insérer les mots « du code de l'action sociale et des familles ou non conventionnés ».

Amendement CE 58 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

Substituer au dernier alinéa de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation les termes suivants : « Les résidences principales retenues pour l'application du présent article, dont la liste sera établie de façon contradictoire avec les communes, correspondent au nombre d'articles du rôle de la taxe d'habitation déduction faite des logements comptabilisés en logements locatifs sociaux au titre du présent article. »

Amendement CE 59 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

Substituer au dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation les termes suivants : « Les résidences principales retenues pour l'application du présent article, dont la liste sera établie de façon contradictoire avec les communes, correspondent au nombre d'articles du rôle de la taxe d'habitation. »

Amendement CE 60 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

Substituer au dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation les termes suivants : « Les résidences principales retenues pour l'application du présent article, dont la liste sera établie de façon contradictoire avec les communes, correspondent au nombre d'articles du rôle de la taxe d'habitation déduction faite des logements comptabilisés en logements locatifs sociaux au titre du présent article et des locaux d'habitation ne répondant pas aux caractéristiques du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. »

Amendement CE 61 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

Substituer au dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation les termes suivants : « Les résidences principales retenues pour l'application du présent article, dont la liste sera établie de façon contradictoire avec les communes, correspondent au nombre d'articles du rôle de la taxe d'habitation déduction faite des logements comptabilisés en logements locatifs sociaux au titre du présent article, des locaux d'habitation ne répondant pas aux caractéristiques du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 et des locaux utilisés en totalité et temporairement par les professions libérales ».

Amendement CE 65 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article additionnel après l'article 4

Après l'article 4, insérer l'article suivant :

« Dans les communes situées dans les agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés dans la présente section, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés est supérieur à 25 %, les politiques publiques d'aide au logement se concentrent prioritairement sur les dispositifs de location-accession et d'accession sociale à la propriété. »

Amendement CE 72 présenté par MM. Jean-Christophe Fromantin et Henri Plagnol :

Article 4

Après l'alinéa 5, insérer l'alinéa suivant :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au 1^{er} alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels la valeur foncière rend nécessaire, pour réaliser l'opération, une contribution financière supérieure aux limites mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-9-1. »

Amendement CE 78 présenté par MM. Yves Jégo et Jean-Christophe Fromantin :

Article 4

Substituer à l'alinéa 11 l'alinéa ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa est ainsi rédigé : « A compter du 1^{er} janvier 2014, l'objectif de mixité sociale défini dans le présent article sera recherché à l'échelle des bassins de vie, dont la cartographie sera définie par décret. »

Amendement CE 81 présenté par MM. Michel Piron, Alain Marc, Jean-Michel Couve, Alain Suguenot et Philippe Le Ray :

Article 1^{er}

Compléter l'alinéa 8 par les mots :

« , d'une société de construction pour la part du programme destiné aux logements sociaux ».

Amendement CE 82 présenté par Mme et MM. Michel Piron, Philippe Le Ray, Alain Marc, Yannick Moreau, Laure de La Raudière, Alain Suguenot, Lionel Tardy et Philippe Le Ray :

Article 4

Après l'alinéa 6, insérer l'alinéa suivant :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de plan local d'urbanisme à l'issue de la première période triennale, ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 et dans le périmètre duquel le nombre total de logements locatifs sociaux représente au moins 25 % des résidences principales. »

Amendement CE 83 présenté par Mme et MM. Michel Piron, Philippe Le Ray, Alain Marc, Yannick Moreau, Laure de La Raudière, Alain Suguenot, Lionel Tardy et Jean-Marie Tetart :

Article 6

I. Substituer aux alinéas 7 et 8 l'alinéa suivant : « 5° Le huitième alinéa est supprimé ; »

II. En conséquence, au dernier alinéa, supprimer les mots « Les établissements publics fonciers et ».

Amendement CE 84 présenté par MM. Michel Piron, Alain Marc, Yannick Moreau, Jean-Marie Tetart, Jean-Michel Couve, Alain Suguenot, Bernard Reynès et Philippe Le Ray :

Article 7

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« ...° Après le cinquième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes ayant atteint le taux de 20 %, sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L.302-5 les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes sont titulaires de contrats de location-accession dans les conditions mentionnées au 4 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, uniquement en vue d'atteindre le taux de 25 % visé au premier alinéa de l'article L.302-5 ». »

Amendement CE 85 présenté par Mme et MM. Michel Piron, Philippe Le Ray, Alain Marc, Yannick Moreau, Mme Laure de La Raudière, MM. Alain Suguenot, Lionel Tardy et Jean-Marie Tetart :

Article 8

A l'alinéa 11, remplacer les mots « national mentionné à l'article L. 302-9- 3 » par les mots « d'aménagement urbain mentionné à l'article L. 302-7 ».

Amendement CE 86 présenté par MM. Michel Piron, Philippe Le Ray, Jean-Michel Couve, Yannick Moreau, Alain Suguenot, Jean-Marie Tetart et Bernard Reynès :

Article 1^{er}

Compléter l'alinéa 16 par la phrase suivante :

« La convention peut prévoir que lorsqu'un terrain cédé par l'État se trouve dans une zone urbaine sensible ou dans un quartier composé d'un taux de logements sociaux supérieur à 50 %, la commune a la possibilité d'y construire d'autres types de logements si elle s'engage à construire l'équivalent de la programmation de logements sociaux prévue sur un autre terrain situé dans la commune. »

Amendement CE 87 présenté par MM. Michel Piron, Philippe Le Ray, Jean-Michel Couve, Alain Suguenot et Jean-Marie Tetart :

Article 1^{er}

Après l'alinéa 10, insérer l'alinéa suivant :

Nonobstant le 1^o, la propriété des terrains définis dans le 2^o est, dès lors que les terrains se trouvent dans le périmètre d'un Établissement Public Foncier (EPF), automatiquement transférée à cet Établissement Public Foncier au 1^{er} janvier 2013. »

Amendement CE 88 présenté par MM. Michel Piron, Jean-Michel Couve, Alain Suguenot, Jean-Marie Tetart et Philippe Le Ray :

Article 1^{er}

A l'alinéa 5, substituer au taux : « 100 % », le taux : « 50 % ».

Amendement CE 90 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

L'article L.122-1-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un chapitre de synthèse justifiant la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

Amendement CE 91 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

Le premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, (*le reste sans changement*). »

Amendement CE 92 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

Après les mots : « délibération du conseil municipal », la fin de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « décider que les dispositions réglementaires et contractuelles relatives à l'utilisation des sols, à la taille des terrains, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords contenues dans les documents du lotissement qui seraient contraires au plan local d'urbanisme cessent de s'appliquer. »

Amendement CE 93 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

Amendement CE 96 présenté par M. Daniel Goldberg :

Article additionnel après l'article 1^{er}

Insérer l'article suivant :

I. Au dernier alinéa du I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, substituer aux mots : « une commission nationale placée auprès du ministre chargé du logement » les mots : « la Commission nationale de mobilisation pour le logement ».

II. Rédiger ainsi le II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation :

« II. La Commission nationale de mobilisation pour le logement entend le maire de la commune concernée ainsi que le représentant de l'État du département dans lequel la commune est située.

« Si la Commission nationale de mobilisation pour le logement parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues à l'article L. 302-8.

« Si la Commission nationale de mobilisation pour le logement parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé, elle recommande l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1.

« Les avis de la Commission nationale de mobilisation pour le logement sont motivés et rendus publics. »

Amendement CE 97 présenté par M. Daniel Goldberg :

Article 10

Rédiger ainsi les alinéas 3 et 4 :

« Art. L. 302-9-4. – Le fonds national prévu à l'article L. 302-9-3 est administré par la Commission nationale de mobilisation pour le logement qui fixe les orientations d'utilisation de ses ressources et en répartit les crédits.

« La gestion de ce fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle adresse une fois par an à la Commission nationale de mobilisation pour le logement un rapport sur le bilan des actions financées par le fonds, en regard des moyens financiers engagés et des objectifs poursuivis. »

Amendement CE 99 présenté par M. Olivier Faure et les membres du groupe SRC :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

Supprimer le deuxième alinéa de l'article L. 5333-2 du code général des Collectivités Territoriales.

Amendement CE 101 présenté par MM. Jean-Pierre Blazy, François Pupponi et Gérard Sebaoun :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

Le 5° de L'article L.147-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbains peuvent être autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores. Ces opérations sont définies dans l'acte de création de ces secteurs et motivées au regard des enjeux de développement durable et de mixité sociale.

« Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités selon les mêmes modalités prises par arrêté préfectoral après enquête publique. »

« L'ACNUSA présente un rapport annuel d'évaluation de la mise en œuvre du présent article. ». »

Amendement CE 102 rect. présenté par MM. Jean-Pierre Blazy, François Pupponi et Gérard Sebaoun :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de cinq mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur les conditions de constructibilité dans le cadre du plan d'exposition au bruit de Roissy.

Amendement CE 103 présenté par MM. Yves Blein, François Pupponi, Michel Lefait et Christian Assaf :

Article 4

Le premier alinéa est complété par la phrase suivante :

« ...) Le nombre de résidences principales pris en compte ne comprend pas celles situées dans des zones où les logements sociaux sont inconstructibles du fait de l'application des articles L. 515-15 à L. 515-26 du code de l'environnement ».

Amendement CE 104 présenté par MM. Yves Blein, François Pupponi, Michel Lefait, Christian Assaf, Michel Liebgott et Gérard Terrier :

Article 4

Après l'alinéa 11, insérer les trois alinéas suivants :

3° bis – Le troisième alinéa est ainsi modifié :

a) Au troisième alinéa, après les mots « soumis à une inconstructibilité » insérer les mots : « et/ou soumis à une restriction de constructibilité ne permettant pas le logement social collectif »

b) Compléter l'alinéa par les mots suivants : « , ainsi que d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé en application des articles L. 515-15 à L. 515-26 du code de l'environnement ».

Amendement CE 105 présenté par MM. Yves Blein, François Pupponi, Michel Lefait et Christian Assaf :

Article 13

Après le premier alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois pour les communes soumises à un PPRT au titre des articles L. 515-15 à L. 515-26 du code de l'environnement, ce prélèvement ne sera opéré qu'à compter du 1er janvier suivant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de l'approbation d'un PPRT dans les formes prévues par les articles L. 515-15 à L. 515-26 ».

Amendement CE 106 rect. présenté par Mmes Brigitte Allain et Michèle Bonneton :

Article 1^{er}

Après l'alinéa 16, insérer l'alinéa suivant :

« Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention. L'État s'engage, pour les terrains de plus de 10 000 m² de surface, à compléter, en tant que de besoin, ces données concernant le patrimoine naturel et la biodiversité. »

Amendement CE 108 présenté par Mmes Brigitte Allain et Michèle Bonneton :

Article 4

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« b) Après la première phrase insérer la phrase suivante "Les dispositions de la présente section s'appliquent également aux arrondissements municipaux des communes de Paris, Marseille et Lyon dans lesquels le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. »

Amendement CE 109 présenté par Mmes Brigitte Allain et Michèle Bonneton :

Article 4 ter

A la première phrase de cet article, substituer aux mots : « douze logements comporte aux moins 30 % de logements locatifs sociaux définis » les mots : « 1 000 mètres carrés de surface de plancher affectés à l'habitation comporte au moins 30 % de la surface affectée au logement locatif social défini ».

Amendement CE 110 présenté par Mmes Brigitte Allain et Michèle Bonneton :

Article 4 ter

Au début de la première phrase, substituer aux mots : « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation » les mots : « Dans les communes ne respectant pas le taux de 25 % de logements locatifs sociaux s'appliquant à elles en vertu des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ».

Amendement CE 111 rect. présenté par Mmes Brigitte Allain et Michèle Bonneton :

Article 6

Après l'alinéa 1^{er}, insérer l'alinéa suivant :

« Au deuxième alinéa, les mots “fixé à 20 %” sont remplacés par les mots : « fixé à 40 % ” »

Amendement CE 114 présenté par Mmes Michèle Bonneton et Brigitte Allain :

Article additionnel après l'article 7

Au titre deuxième du livre sixième du code de la construction et de l'habitation intitulé « Dispositions tendant à faciliter et à orienter la répartition des logements existants et dispositions diverses », est créé après le chapitre troisième un chapitre quatrième ainsi rédigé :

« Chapitre quatrième : Droit de priorité locatif

L. 624-1 Afin de développer l'offre de logements accessibles aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation locative nécessite une solution locative de transition, les communes visées à l'article L.302-5 peuvent instituer un droit de priorité locatif sur les locaux à usage d'habitation situés sur tout ou partie de leur territoire. La délibération instituant ce droit de priorité fixe les secteurs de la commune concernés et définit les populations à loger.

Le droit de priorité s'exerce sur les locaux à usage d'habitation mis en location pour une durée de trois ans. Les logements réservés font l'objet d'un bail conclu pour la même durée entre le propriétaire et la commune. Le bail prévoit une garantie de remise en état du logement.

Le droit de priorité ne peut s'exercer en cas de non renouvellement par le propriétaire d'un premier bail.

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat, elle peut, en accord avec l'établissement, lui déléguer tout ou partie du droit de priorité ainsi créé.

Dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence en application de l'article L.302-9-1, le droit de priorité locatif est exercé par le représentant de l'État dans le département.

L. 624-2 La gestion locative des locaux à usage d'habitation réservés en application de l'article L. 624-1 peut être confiée à un organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements ou un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L.365-2 ou de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative prévu à l'article L.365-4.

Lorsque la gestion locative est confiée à un organisme tiers en application de l'alinéa précédent, un contrat de location est conclu entre le propriétaire du local à usage d'habitation et l'organisme mandataire pour une durée de trois ans.

L. 624-3 Pour l'application de l'article L. 624-1, le maire ou le président de l'établissement de coopération intercommunale auquel le droit de priorité a été délégué ou le représentant de l'État, notifie au propriétaire du local d'habitation mis ou remis en location son intention de louer le local dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.

L. 624-5 Le loyer est fixé conjointement entre le propriétaire et la commune ou l'organisme mandataire après avis de France Domains. Il est payé mensuellement à terme échu.

Les rapports entre le propriétaire du local à usage d'habitation et la commune ou l'organisme gestionnaire sont régis par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986

Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

Amendement CE 115 présenté par Mmes Michèle Bonneton et Brigitte Allain :

Article 8

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« 4° "Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure des conventions avec des organismes agréés afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L 321-10. La commune contribue au financement du dispositif pour son coût réel dans la limite de la majoration du prélèvement sur laquelle elle vient s'imputer. » »

Amendement CE 116 présenté par Mmes Michèle Bonneton et Brigitte Allain :

Article 8

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« 4 °Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le préfet a constaté la carence d'une commune en application du présent article, et qu'il désigne aux bailleurs qui possèdent ou gèrent des logements sociaux sur le territoire de la commune concernée des demandeurs dans les conditions prévues au II. de l'article L441-2-3, ces attributions s'imputent sur ses droits à réservation ainsi que sur ceux de la commune. » »

Amendement CE 117 présenté par MM. François de Mazières, Daniel Fasquelle et Antoine Herth :

Article 1^{er}

Supprimer cet article.

Amendement CE 118 présenté par MM. François de Mazières, Daniel Fasquelle et Antoine Herth :

Article 2

Supprimer cet article.

Amendement CE 119 présenté par MM. François de Mazières, Daniel Fasquelle et Antoine Herth :

Article 3

Supprimer cet article.

Amendement CE 120 présenté par MM. François de Mazières, Daniel Fasquelle et Antoine Herth :

Article 3 bis

Supprimer cet article.

Amendement CE 121 présenté par MM. François de Mazières, Daniel Fasquelle et Antoine Herth :

Article 4

Supprimer cet article.

Amendement CE 131 présenté par Mme et MM. Sandrine Mazetier, Laurent Cathala, David Habib, Jean-Yves Le Bouillonnet et François Pupponi :

Article additionnel après l'article 17

I. – Les articles L. 2335-3, L. 5214-23-2, L. 5215-35 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« À titre dérogatoire, dans le cadre du rachat groupé des logements de la société Icade, ancienne Société Centrale Immobilière de la Caisse des dépôts et consignations, les pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties sont intégralement compensées, quel que soit le type de prêts aidés et de subventions accordés. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration du prélèvement sur les recettes de l'État au titre de la compensation d'exonérations relatives à la fiscalité locale et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Amendement CE 133 présenté par M. Philippe Gomes et Mme Sonia Lagarde :

Article additionnel après l'article 15

Après l'article 15, insérer l'article suivant :

Il est ajouté, à la fin de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, quatre articles nouveaux ainsi rédigés :

« Art. 44. – La présente loi est applicable en Nouvelle-Calédonie, à l'exception des douzième et treizième alinéas de l'article 3, de l'article 3-1, du dernier alinéa de l'article 9, du dernier alinéa de l'article 10, de l'article 11-1, des huitième et neuvième alinéas du II de l'article 15, du III de l'article 15, des articles 16 à 19, du cinquième alinéa et de la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article 20, des quatre premiers alinéas de l'article 22-1, du quatrième et du septième alinéas de l'article 22-2, de la deuxième phrase du deuxième alinéa du 3° de l'article 23, de l'article 23-1, des deuxième et huitième alinéas de l'article 24, des articles 25 à 39, des paragraphes II à VII de l'article 40 et des articles 41 à 43.

« Art. 45. – Pour l'application de la présente loi en Nouvelle-Calédonie :

1. A l'article 2, la première occurrence des mots : « à l'exception » et les deux occurrences des mots : « de l'article 3-1 » sont supprimées ;

2. A l'article 3 et à l'article 6, les mots : « par décret en Conseil d'État » sont remplacés par les mots : « par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

3. A l'article 3-2, les mots : « locaux ou » sont ajoutés avant le mot : « nationaux » ;

4. Au paragraphe c de l'article 4, les mots : « l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou » sont supprimés et le paragraphe p du même article est complété par les mots : « de Nouvelle-Calédonie » ;

5. Aux premier et troisième alinéas de l'article 10 et aux premier et cinquième alinéas de l'article 11, le mot « trois » est remplacé par le mot : « deux » ;

6. Aux premier et troisième alinéas de l'article 10, les mots : « pour les bailleurs personnes physiques ... personnes morales » sont supprimés ;

7. Au quatrième alinéa de l'article 10, les mots : « au c de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

8. Au sixième alinéa de l'article 11, les mots : « au deuxième alinéa du d de l'article 17 » sont remplacés par les mots : « à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

9. Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « comme il est dit ... civiles d'exécution » sont remplacés par les mots : « conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

10. Au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15, le mot : « six » est remplacé par le mot : « quatre »

11. Au septième alinéa du II de l'article 15, les mots : « mentionnés au deuxième ... et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres » ;

12. Au premier alinéa de l'article 20, les mots : « dans chaque département » sont remplacés par les mots : « en Nouvelle-Calédonie » et les mots : « dont la compétence ... 1986 précitée » sont supprimés ;

13. Aux premier, sixième et septième alinéas de l'article 20 et au premier alinéa de l'article 20-1, le mot : « départementale » est supprimé ;

14. Le deuxième alinéa de l'article 20 est ainsi rédigé : « Sa compétence porte sur l'examen : » ;

15. Au dernier alinéa de l'article 20, le mot : « décret » est remplacé par les mots « arrêté du représentant de l'État en Nouvelle-Calédonie » ;

16. Au deuxième alinéa de l'article 20-1, les mots : « *au représentant de l'État dans le département* » sont remplacés par les mots : « *à l'autorité définie par la réglementation applicable localement en ce qui concerne les caractéristiques visées à l'article 6* » ;

17. Au cinquième alinéa de l'article 22-1, les mots : « *ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain* » sont supprimés ;

18. Au 2° de l'article 23, les mots « *et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation* » sont supprimés ;

19. Au sixième alinéa de l'article 24, les mots : « *ainsi que ... est précisée* » sont supprimés ;

20. Au premier alinéa de l'article 24-1, les mots « *à la commission nationale de concertation et agréée à cette fin* » sont remplacés par les mots « *à la commission visée à l'article 20* » et les mots : « *mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement* », ainsi que les mots : « *selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile* », sont supprimés ;

21. Au paragraphe I de l'article 40, les mots : « *10 à 12,* » sont remplacés par les mots : « *11 et* », les mots : « *à 19, du premier ... de l'article 23* » sont supprimés, les mots : « *organismes d'habitations ... et de l'habitation* » sont remplacés par les mots « *opérateurs institutionnels de logement social* » et les mots : « *article L. 114 du code de l'action sociale et des familles* » sont remplacés par les mots : « *article 3 de la loi du pays n° 2009-2 du 7 janvier 2009 portant création d'un régime d'aides en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes en perte d'autonomie* ».

« *Art. 46. – Jusqu'à leur terme, les contrats de location portant, en Nouvelle-Calédonie, sur les logements visés au premier alinéa de l'article 2, en cours à la date de publication, au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie, de la loi n° 2012- du 2012 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, s'appliquent également à ces contrats, à compter de cette même date, les articles 4, 21, 24 et 24-1, ainsi que les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 22.*

« *Art. 47. – Sans préjudice de l'article 46, sont abrogés, en tant qu'ils s'appliquent, en Nouvelle-Calédonie, aux contrats visés au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi :*

1° la loi du 1^{er} avril 1926 réglant les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation, à l'exception des dispositions relatives au loyer ;

2° le décret du 29 avril 1942 déterminant les cas dans lesquels les propriétaires sont autorisés à donner congé à leurs locataires. »

Amendement CE 136 présenté par Mmes et MM. Michel Liebgott, Gérard Terrier, Christian Eckert, Marie-Lou Marcel, Michel Lefait, Clotilde Valter, Yves Blein, Laurent Kalinowski, Jacqueline Maquet et Serge Janquin :

Article 4

Après l'alinéa 12, insérer l'alinéa suivant :

Le troisième alinéa est complété par les mots :

« *, ou d'une servitude d'utilité publique instituée par l'article L. 174-5 du code minier* ».

Amendement CE 137 présenté par Mmes et MM. Michel Liebgott, Gérard Terrier, Christian Eckert, Marie-Lou Marcel, Michel Lefait, Clotilde Valter, Yves Blein, Laurent Kalinowski, Jacqueline Maquet et Serge Janquin :

Article 4

Après l'alinéa 13, insérer l'alinéa suivant :

L'avant-dernier alinéa est complété par les mots : « ou par des mineurs relevant du décret n° 46-1433 du 14 juin 1946 relatif au statut du personnel des exploitations minières et assimilés ».

Amendement CE 139 présenté par Mmes et MM. Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du groupe SRC :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article premier, insérer l'article additionnel ainsi rédigé :

« Répondre à la crise du logement demande de mobiliser l'ensemble du foncier public disponible afin de permettre de produire des logements socialement accessibles au plus grand nombre et qui répondent à leurs besoins. L'État et les établissements publics s'engagent à mettre à disposition leurs terrains nus ou bâtis disponibles en faveur du logement, en les cédant avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 % ou bien par emphytéose. »

Amendement CE 140 présenté par Mmes et MM. François Pupponi, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

Après le mot : « fixée », rédiger ainsi la fin de l'alinéa 5 :

« en fonction 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. Pour les programmes de construction comportant au moins 50 % de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration, la décote consentie pourra aller jusqu'à 100 % de la valeur vénale du terrain. »

Amendement CE 141 présenté par Mmes et MM. Christophe Caresche, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

Compléter la fin de l'alinéa 8 par les mots : «, d'une société de construction pour la part du programme destiné au logement social ».

Amendement CE 142 présenté par Mmes et MM. François Pupponi, Sébastien Pietrasanta, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

Après le dixième alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« II bis. – Pour les communes qui ne font pas l’objet d’un constat de carence, dans le cadre d’un programme de construction de logements sociaux, dans les conditions fixées par le présent article, une décote est également de droit pour la part du programme dont l’objet est la construction d’équipements publics destinés aux occupants de ces logements. La décote ainsi consentie est alignée sur la décote allouée pour la part du programme consacrée aux logements sociaux. Les modalités d’application du présent article et la liste de ces équipements publics, qui comprends notamment les équipements publics locaux d’enseignements et les équipements publics de santé, sont fixés par décret en Conseil d’État. »

Amendement CE 143 présenté par Mmes et MM. Philippe Bies, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

A l’alinéa 12, substituer aux mots : « mentionnées à l’article L.411-1 du code de la construction et de l’habitation » les mots : « relevant du 6° de l’article L.351-2 et de l’alinéa 8 de l’article L411-2 du code de la construction et de l’habitation ».

Amendement CE 144 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi les deux premières phrases de l’alinéa 13 :

« L’acquéreur accédant qui souhaite revendre son logement dans un délai suivant l’acquisition est tenu d’en informer l’autorité administrative compétente de l’État ; ce délai est fixé dans la convention prévue au IV et ne peut être inférieur à cinq ans ni supérieur à vingt ans. L’autorité administrative compétente de l’État en informe les organismes mentionnés à l’article L. 411-2 du même code, qui peuvent se porter acquéreurs en priorité. (*le reste sans changement*) »

Amendement CE 145 présenté par Mmes et MM. Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

Après le mot : « applicables », rédiger ainsi la fin de la première phrase de l’alinéa 17 : « au choix de l’État, soit la résolution de la vente sans indemnité pour l’acquéreur, soit le paiement par l’acquéreur d’une indemnité dont le montant ne peut dépasser le double de la décote. ».

Amendement CE 146 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

Après l'alinéa 18, insérer l'alinéa suivant :

« L'acquéreur remet chaque année, à compter de l'acquisition du terrain jusqu'à la réalisation du programme de logements à réaliser, un rapport sur l'avancement de ce dernier à l'autorité administrative compétente de l'État ».

Amendement CE 147 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 1^{er}

A l'alinéa 26, après les mots « au Parlement, », insérer les mots suivants :

« qui fait l'objet d'un débat, »

Amendement CE 148 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 2

A l'alinéa 2, substituer aux mots : « , appartenant à leur domaine privé » les mots : « du domaine privé leur appartenant ».

Amendement CE 149 présenté par Mmes et MM. Philippe Bies, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 2

I - Compléter l'alinéa 3 par les mots : « ainsi qu'aux entreprises publiques constituées sous forme de société anonyme dont l'État est l'unique actionnaire ».

II - En conséquence, à l'alinéa 3, après les mots : « L. 4311-1 du même code », supprimer les mots : « ainsi qu' ».

Amendement CE 151 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 3 bis

Supprimer l'article

Amendement CE 152 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 3 ter

Supprimer l'article.

Amendement CE 155 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 4 ter

Compléter la première phrase par les mots : « , hors logements financés en prêts locatifs sociaux. »

Amendement CE 156 présenté par Mmes et MM. Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 4 ter

Compléter l'article par l'alinéa suivant :

« II. – Après le e) de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« f) Les opérations de plus de 12 logements qui comportent moins d'un tiers de logements locatifs sociaux, pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Amendement CE 157 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article additionnel après l'article 5

Après l'article 5, insérer l'article suivant :

Après l'article L. 302-6 du même code, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque nouveau logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 2 pour les prêts locatifs aidés d'intégration, d'un coefficient égal à 1 pour les prêts locatifs à usage social, et d'un coefficient égal à 0,5 pour les prêts locatifs sociaux ».

Amendement CE 160 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 9 bis

Supprimer l'article.

Amendement CE 161 rect. présenté par Mmes et MM. Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article 8

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

Après l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-3-2 A ainsi rédigé :

« Art. L. 441-2-3-2 A. – Les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 302-9-1, assument pour le compte de l'État les obligations de logement ou de relogement résultant de l'article L. 441-2-3-1 à l'égard des personnes résidant depuis plus d'un an sur leur territoire ou y travaillant et qui y ont formé leur demande. »

Amendement CE 162 rect. présenté par Mmes et MM. Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article additionnel après l'article 14

Après l'article 14, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Un outil statistique national regroupant et croisant les différentes données relatives au marché du logement de la direction générale des impôts, des agences départementales d'information sur le logement, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier est mis en place avant le 31 décembre 2013. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'institut national de la statistique et des études économiques. »

Amendement CE 163 présenté par Mmes et MM. Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article additionnel après l'article 14

Après l'article 14, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Six mois après la promulgation de la loi n° du relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la mise en place d'un fonds dénommé « Fonds de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs » ayant pour objet de prendre en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les loyers impayés aux bailleurs louant un local à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il précise notamment les modalités de financement de ce fonds. »

Amendement CE 164 présenté par Mmes et MM. Annick Lepetit, François Pupponi, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat et les membres du Groupe SRC :

Article additionnel après l'article 14

Après l'article 14, est créé un article additionnel ainsi rédigé :

« Le septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sauf accord du maire, le logement attribué au demandeur ne peut se situer sur le territoire d'une commune dans laquelle le nombre de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, représente plus de 50 % du nombre de résidences principales. »

Après l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-3-2 A ainsi rédigé :

« Art. L. 441-2-3-2 A. – Les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 302-9-1, assument pour le compte de l'État les obligations de logement ou de relogement résultant de l'article L. 441-2-3-1 à l'égard des personnes résidant depuis plus d'un an sur leur territoire ou y travaillant et qui y ont formé leur demande. ».

Amendement CE 165 rect. présenté par Mmes et MM. Mathieu Hanotin, François Pupponi, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat et les membres du Groupe SRC :

Article additionnel après l'article 14

Après l'article 14, est créé un article additionnel ainsi rédigé :

« Le Gouvernement remet au Parlement, dans les cinq mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne. »

Amendement CE 166 présenté par Mmes et MM. Serge Letchimy, Chantal Berthelot, Annick Girardin, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi et les membres du Groupe SRC :

Article additionnel après l'article 17

Il est créé un titre IV « Dispositions diverses relatives à l'outre-mer » au projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social comportant le nouvel article suivant :

« I – Au 3° de l'article L. 5211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, après les mots « L. 3211-7 », sont insérés les mots « L. 3211-13-1 ».

II - Au 4° de l'article L. 5311-2 du code général de la propriété des personnes publiques, après les mots « L. 3211-13 », sont insérés les mots « L. 3211-13-1 ».

III – Au sein du chapitre unique du Titre V du livre I^{er} de la cinquième partie du code général de la propriété des personnes publiques, il est créé un article L. 5151-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 5151-2 - Les articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 ne sont pas applicables à la Guadeloupe, à la Martinique, et à la Réunion ».

IV – Au sein du chapitre V du titre IV du livre I^{er} de la cinquième partie du code général de la propriété des personnes publiques, il est créé un article L. 5145-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 5145-3 - Les articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 ne sont pas applicables à la Guyane

Amendement CE 168 présenté par MM. Christophe Caresche et Philippe Kemel :

Article 4

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant : « A la première phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots « ou en accession sociale à la propriété par le dispositif de prêt social location-accession ».

Amendement CE 169 présenté par M. Christophe Caresche :

Article 1^{er}

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, les terrains cédés par l'État visés par le présent titre bénéficient d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 50 %. A tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut adopter une délibération mettant fin à l'application de cette majoration ».

Amendement CE 170 présenté par M. Christophe Caresche :

Article 1^{er}

A la première phrase de l'alinéa 9, substituer aux mots : « après avis du comité régional de l'habitat » les mots : « après avis du Conseil de l'Immobilier de l'État ».

Amendement CE 172 présenté par Mme Annick Lepetit et M. Marcel Rogement :

Article 6

Après le premier alinéa, insérer l'alinéa suivant :

« Au 2^{ème} alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, la première occurrence du taux « 20 % » est remplacée par le taux « 40 % » ».

Amendement CE 186 présenté par M. Alexis Bachelay, rapporteur au nom de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, saisie pour avis :

Article 15

I. Après l'alinéa 7, insérer les alinéas suivants :

« e) Au dernier alinéa, les mots « aux cinquième et sixième alinéas » sont remplacés par les mots « au cinquième alinéa » ;

« 1° bis Le II est ainsi modifié :

« a) Au premier alinéa, le mot « troisième » est remplacé par le mot « quatrième » ;

« b) Dans la quatrième phrase du sixième alinéa, le mot « troisième » est remplacé par le mot « quatrième » ; »

II. Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« c) Dans la dernière phrase du dernier alinéa, le mot « quatrième » est remplacé par le mot « cinquième ». »

Amendement CE 187 présenté par M. Alexis Bachelay, rapporteur au nom de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire, saisie pour avis :

Article 16

Rédiger ainsi l'alinéa 5 :

« c) Au 2°, après la première occurrence du mot « projet », sont insérés les mots « d'élaboration, » ; ».

Amendement CE 193 présenté par Mmes Brigitte Allain et Michèle Bonneton :

Article 6

Après l'alinéa 6, insérer l'alinéa suivant :

« 4°bis Compléter le huitième alinéa par une phrase ainsi rédigée : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut fixer le taux du prélèvement mentionné au deuxième alinéa et applicable au titre du présent article à ses communes membres à un niveau compris entre 20 % et 40 % » »

Amendement CE 195 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er} A

Substituer au mot : « basé », le mot : « fondé ».

Amendement CE 196 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Au début de l'alinéa 8, substituer aux mots : « le terrain est cédé », les mots : « les terrains sont cédés ».

Amendement CE 197 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la fin de l'alinéa 8, substituer au mot : « production », le mot : « réalisation ».

Amendement CE 198 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Au début de la troisième phrase de l'alinéa 9, substituer aux mots : « Cette liste », le mot : « Elle ».

Amendement CE 199 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la troisième phrase de l'alinéa 9, après le mot : « personnes », insérer le mot : « morales ».

Amendement CE 200 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la troisième phrase de l'alinéa 9, après le mot : « présentation », insérer les mots : « par cette dernière ».

Amendement CE 201 présenté par :

Article 1^{er}

A la troisième phrase de l'alinéa 9, substituer au mot : « s'insérant », le mot : « s'inscrivant ».

Amendement CE 202 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 10, substituer aux mots : « en vue de », les mots : « destinées à ».

Amendement CE 203 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

I. - A l'alinéa 11, substituer au mot : « dans », le mot : « sur ».

II. – Procéder à la même substitution à l'alinéa 12.

Amendement CE 204 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la deuxième phrase de l'alinéa 13, après le mot : « acquéreurs », insérer les mots : « du logement ».

Amendement CE 205 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Compléter la troisième phrase de l'alinéa 13 par les mots : « de son logement ».

Amendement CE 207 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la deuxième phrase de l'alinéa 17, après les mots : « outre le », insérer les mots : « versement de ».

Amendement CE 208 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la dernière phrase de l'alinéa 17, substituer aux mots : « , en cas de prescription de fouilles d'archéologie préventive », les mots : « si des opérations de fouilles d'archéologie préventive sont prescrites ».

Amendement CE 209 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la dernière phrase de l'alinéa 17, substituer aux mots : « des opérations de fouilles », les mots : « de ces opérations ».

Amendement CE 210 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 19, supprimer le mot : « sociaux ».

Amendement CE 211 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 22, substituer au mot : « visées », le mot : « mentionnées ».

Amendement CE 212 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la fin de l'alinéa 25, substituer aux mots : « du présent article », les mots : « des I à V ».

Amendement CE 213 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 26, substituer aux mots : « du présent article », les mots : « de l'article L. 3211-7 ».

Amendement CE 214 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 27, substituer au mot : « dans », le mot : « pour ».

Amendement CE 215 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 27, après la première occurrence du mot : « terrains », insérer les mots : « de l'État ».

Amendement CE 216 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 27, substituer au mot : « prix », le mot : « montant ».

Amendement CE 217 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

A l'alinéa 3, substituer au mot : « visés », le mot : « mentionnés ».

Amendement CE 218 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

A la première phrase de l'alinéa 4, après le mot : « établissement », Insérer le mot : « public ».

Amendement CE 219 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

Rédiger ainsi la seconde phrase de l'alinéa 4 :

« Ces décrets déterminent les cas dans lesquels les établissements publics ou les sociétés mentionnés au I sont substitués à l'État pour l'application de l'article L. 3211-7 ».

Amendement CE 220 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 2, substituer au mot : « gratuite », les mots : « à titre gratuit ».

Amendement CE 221 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 2, après le mot : « l'autorité », insérer le mot : « publique ».

Amendement CE 222 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 2, supprimer les mots : « portant sur ».

Amendement CE 223 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 2, substituer aux mots : « l'élargissement, au redressement ou à la création », les mots : « l'ouverture, au redressement ou à l'élargissement ».

Amendement CE 224 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 3, substituer aux mots : « du terrain », les mots : « des terrains ».

Amendement CE 225 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 4, substituer au mot : « faisant », les mots : « devant faire ».

Amendement CE 226 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 5, substituer au mot : « pour », le mot : « dans ».

Amendement CE 227 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 6, après le mot : « notification », Insérer les mots : « de la demande de cession ».

Amendement CE 228 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

A l'alinéa 6, supprimer le mot : « être ».

Amendement CE 229 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

Rédiger ainsi le début de la première phrase de l'alinéa 3 :

« Pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L.302-5 (le reste sans changement) ».

Amendement CE 230 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

A la seconde phrase de l'alinéa 3, substituer au mot : « fixé », le mot : « mentionné ».

Amendement CE 231 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

A la première phrase de l'alinéa 6, substituer aux mots : « alinéas précédents », les mots : « premier et deuxième alinéas ».

Amendement CE 232 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

A la première phrase de l'alinéa 6, substituer au mot : « prévu », le mot : « défini ».

Amendement CE 233 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

A la deuxième phrase de l'alinéa 6, substituer au mot : « produire », le mot : « réaliser ».

Amendement CE 234 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

Au début de la deuxième phrase de l'alinéa 8, substituer aux mots : « Ce taux », les mots : « Cet objectif ».

Amendement CE 235 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 8

Substituer à l'alinéa 4 les 3 alinéas suivants : « b) La deuxième phrase est ainsi modifiée :

- après les mots : « même arrêté », sont insérés les mots : « et en fonction des mêmes critères » ;
- sont ajoutés les mots : « et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 » ; »

Amendement CE 236 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 8

A l'alinéa 13, substituer aux mots : « l'intercommunalité », les mots : « l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ».

Amendement CE 237 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 8

A l'alinéa 13, après les mots : « 5 000 €par logement », insérer les mots : « construit ou acquis ».

Amendement CE 238 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

A la seconde phrase de l'alinéa 2, substituer au mot : « strictement », le mot : « exclusivement ».

Amendement CE 239 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

A la seconde phrase de l'alinéa 4, substituer aux mots : « adresse une fois par an », les mots : « remet chaque année ».

Amendement CE 240 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

Après les mots : « d'utilisation », rédiger ainsi la fin de la première phrase de l'alinéa 3 : « et la répartition de ses ressources ».

Amendement CE 241 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

A la seconde phrase de l'alinéa 4, substituer aux mots : « moyens financiers engagés », les mots : « ressources engagées ».

Amendement CE 242 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 11

Rédiger ainsi l'alinéa 3 : « 2° La référence de l'article L.321-1 est remplacée par les références des articles L.321-1 ou L.324-1. ».

Amendement CE 243 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4

A la seconde phrase de l'alinéa 6, Substituer au mot : « ou », le mot : « et »

Amendement CE 244 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

Rédiger ainsi l'alinéa 4 :

« Au 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord-Pas-de-Calais ne doit plus détenir aucune participation dans une société dont l'activité ne correspond pas à l'exercice du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code. »

Amendement CE 245 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

A l'alinéa 5, substituer au mot : « fixé », le mot : « mentionné ».

Amendement CE 246 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

A l'alinéa 6, substituer aux mots : « peut s'appliquer », le mot : « s'applique ».

Amendement CE 247 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

A l'alinéa 6, substituer aux mots : « au nouvel organisme créé », les mots : « à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord-Pas-de-Calais ».

Amendement CE 248 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 5

A la fin de l'alinéa 2, substituer au mot : « dans » le mot : « à »

Amendement CE 249 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 6

A l'alinéa 4, substituer aux mots : « ou de dépollution et de fouilles archéologiques », les mots : « , de dépollution ou de fouilles archéologiques »

Amendement CE 250 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A l'alinéa 1^{er} , substituer aux mots : « aux termes », les mots : « dans leur rédaction résultant ».

Amendement CE 251 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A l'alinéa 1^{er}, après le mot : « arrêté », Insérer le mot : « motivé ».

Amendement CE 252 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A l'alinéa 1er, substituer au mot : « établi », le mot : « pris ».

Amendement CE 253 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A l'alinéa 2, substituer au mot : « préfet », les mots : « représentant de l'État dans le département ».

Amendement CE 254 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A l'alinéa 3, substituer au mot : « préfet », les mots : « représentant de l'État dans le département ».

Amendement CE 255 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A l'alinéa 2, substituer aux mots : « au plus », le mot : « maximal ».

Amendement CE 256 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A l'alinéa 7, substituer au mot : « visée », le mot : « mentionnée ».

Amendement CE 257 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A la première phrase de l'alinéa 9, substituer au mot : « visée », le mot : « mentionnée ».

Amendement CE 258 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A la première phrase de l'alinéa 9, substituer aux mots : « Il fixe »,
les mots : « Le représentant de l'État dans le département fixe ».

Amendement CE 259 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A la première phrase de l'alinéa 9, après les mots : « sa signature, », insérer les mots :
« le taux de ».

Amendement CE 260 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A la première phrase de l'alinéa 10, substituer aux mots : « du pénultième », les mots :
« de l'avant-dernier ».

Amendement CE 261 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

A la seconde phrase de l'alinéa 10, substituer aux mots : « par habitant médian », les
mots : « médian par habitant ».

Amendement CE 262 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 13

Substituer aux mots : « au titre des », les mots : « supporté par les ».

Amendement CE 263 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 14

Rédiger ainsi le début de cet article : « Le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du présent code correspondant (le reste sans changement) ».

Amendement CE 264 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Après l'alinéa 18, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les douze mois qui suivent sa promulgation, le Ministre des finances et le Ministre en charge du logement remettent conjointement au Parlement un rapport sur la mise en œuvre de la présente loi par le service de la direction générale des finances publiques en charge de la politique domaniale de l'État. Ce rapport étudie en particulier la stratégie adoptée par l'État pour favoriser la cession de biens appartenant à son domaine privé au profit de la construction de logements sociaux et fait état des obstacles que celle-ci pourrait rencontrer ».

Amendement CE 265 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi l'alinéa 5 :

« Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie, qui peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent. De plus, elle prend notamment en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux conditions financières et techniques de l'opération ».

Amendement CE 266 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

I. - Compléter l'alinéa 8 par une phrase ainsi rédigée :

« Le terrain peut également être cédé par une collectivité 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. »

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet alinéa par un paragraphe ainsi rédigé :

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

Amendement CE 267 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi la première phrase de l'alinéa 9 :

« 2° Les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le représentant de l'État dans la région, après avis, dans un délai de deux mois du comité régional de l'habitat, du maire de la commune sur le territoire de laquelle les terrains se trouvent et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. ».

Amendement CE 268 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Après la première phrase de l'alinéa 9, insérer une phrase ainsi rédigée :

« Dans les régions et départements d'outre-mer, la liste de parcelles est établie par le président du conseil général de l'habitat, après avis du représentant de l'État, du conseil départemental de l'habitat et des communes concernées ».

Amendement CE 269 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la fin de la première phrase de l'alinéa 13, substituer aux mots : « l'autorité administrative compétente de l'État », les mots : « le représentant de l'État dans la région ».

Amendement CE 270 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Au début de la troisième phrase de l'alinéa 13, substituer aux mots : « L'acquéreur accédant », Les mots : « le primo acquéreur ».

Amendement CE 271 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A la fin de l'alinéa 14, substituer aux mots : « l'autorité administrative compétente de l'État », les mots : « le représentant de l'État dans la région ».

Amendement CE 272 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 15, substituer aux mots : « de ces obligations », les mots : « des obligations visées aux deux alinéas précédents ».

Amendement CE 273 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l'alinéa 16, substituer aux mots : « l'autorité administrative compétente de l'État », les mots : « le représentant de l'État dans la région ».

Amendement CE 275 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

I. - Après l'alinéa 18, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« IV bis. - Le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effectivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au IV du présent article. À cet effet, l'acquéreur des terrains mentionnés au 2^o du II du présent article remet un rapport annuel établissant l'état d'avancement du programme de constructions au comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.

En cas de manquements constatés aux engagements pris par un acquéreur dans la convention qui accompagne l'acte de cession, le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mène la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution de la vente dans les conditions prévues au IV.

Le représentant de l'État dans la région établit chaque année un bilan qui dresse notamment la liste des terrains disponibles, des terrains cédés au cours de l'année écoulée, des modalités et des prix de cession ainsi que des logements sociaux livrés sur les parcelles cédées. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État chargée d'établir, pour le compte du ministre chargé du logement, le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif. »

II. - En conséquence, supprimer les alinéas 26 et 27.

Amendement CE 276 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

Avant l'article 1er, insérer un article ainsi rédigé :

« Six mois après la promulgation de la présente loi, le Ministère en charge du logement remet au Parlement un rapport sur les modalités de mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis » consistant à favoriser, dans les opérations de construction de logements, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres. Ce rapport étudie la stratégie à mettre en œuvre et, sur la base d'expériences locales existantes, émet des recommandations en vue de la généralisation de ce principe ».

Amendement CE 277 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

Rédiger ainsi l'alinéa 6 :

I. - L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, défini aux alinéas 1 et 2, précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302 1.

II. - Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat devenu exécutoire après la promulgation de la loi n° du relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part de logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser.

III. - Les seuils définis au II sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014.

IV. « Jusqu'au 31 décembre 2015 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Amendement CE 278 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 ter

A la première phrase :

1° Après les mots : « l'habitation, », insérer le mot : « dans » ;

2° Après le mot : « logements », substituer aux mots : « comporte au moins 30 % de », les mots : « ou de plus de huit cents mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements sont des ».

Amendement CE 279 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

I. – Avant l'alinéa 1er, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Au titre Ier du livre 2 de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques, l'intitulé du paragraphe 2 de la sous-section 1 du chapitre 1^{er} est complété par les mots «, aux sociétés détenues par l'État et à leurs filiales appartenant au secteur public » ».

II. – A l'alinéa 2, après les mots : « établissements publics de l'État », insérer les mots : «, des sociétés mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificatives pour 2006 ».

III. – A la première phrase de l'alinéa 4, après le mot :

« établissement », insérer les mots : « ou société ».

IV. – A la dernière phrase de l’alinéa 4, après les mots :

« établissements publics », insérer les mots : « public ou les sociétés ».

Amendement CE 280 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l’alinéa 17, substituer aux mots : « le montant des indemnités contractuelles applicables, la résolution de la vente sans indemnité pour l’acquéreur », les mots : « la résolution de la vente sans indemnité pour l’acquéreur, le montant des indemnités contractuelles applicables ou, le cas échéant, le montant d’une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie ».

Amendement CE 281 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1

I. - A l’alinéa 12, substituer aux mots : « mentionnées à l’article L. 411-1 du code de la construction et de l’habitation », les mots : « mentionnées au V ».

II. - A l’alinéa 19, après le mot : « logements », insérer le mot : « locatifs ».

III. – Supprimer l’alinéa 23.

IV. - Après l’alinéa 24, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Outre les logements locatifs sociaux et assimilés mentionnés aux alinéas précédents, sont pris en compte pour le calcul de la décote prévue au présent article :

...°Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession mentionnés au 6° de l’article L. 351-2 du code de la construction et de l’habitation ;

...°Les logements faisant l’objet d’une opération d’accession dans les conditions définies au huitième alinéa de l’article L. 411-2 du même code. »

Amendement CE 282 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Après l’alinéa 18, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La convention peut prévoir en outre le droit de réservation d’un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux construits, au profit de l’administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l’État ».

Amendement CE 283 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi le début de la première phrase de l’alinéa 13 :

« Le primo acquéreur d’un logement qui souhaite le revendre dans les douze ans qui suivent l’acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu... (le reste sans changement) ».

Amendement CE 285 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 14 :

« Lorsque le primo acquéreur d'un logement le loue dans les douze ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien, le niveau du loyer... (le reste sans changement) ».

Amendement CE 286 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 A

L'article 4A est ainsi rédigé :

« Le troisième alinéa de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I- Dans la deuxième phrase, le mot « deux » est remplacé par le mot « quatre ».

« II - Après la deuxième phrase, est insérée la phrase suivante :

« La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable.

« III- Après la troisième phrase sont insérées les phrases suivantes :

« En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'État informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'État dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner.

Amendement CE 287 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 5

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant :

« 3° Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« Elles fournissent également, selon les mêmes conditions que celles mentionnées à l'alinéa 1er, un inventaire complémentaire qui établit le mode de financement des logements financés à partir du 1^{er} janvier 2002. »

Amendement CE 288 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 5

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant : « 4° A l'alinéa 3, substituer aux mots : « de l'inventaire mentionné », les mots : « Des inventaires mentionnés ».

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du jeudi 20 septembre 2012 à 15 heures

Présents. - Mme Brigitte Allain, M. Yves Blein, Mme Michèle Bonneton, M. Christophe Borgel, Mme Corinne Erhel, M. Daniel Goldberg, M. Philippe Gomes, Mme Pascale Got, M. Razzy Hammadi, M. Antoine Herth, M. Henri Jibrayel, M. Philippe Kemel, M. Jean-Luc Laurent, Mme Annick Le Loch, Mme Annick Lepetit, Mme Audrey Linkenheld, Mme Frédérique Massat, M. Michel Piron, M. Dominique Potier, M. François Pupponi, Mme Béatrice Santais, M. Gérard Terrier, Mme Clotilde Valter.

Excusés. - M. Joël Giraud, M. Kléber Mesquida, Mme Catherine Troallic

Assistaient également à la réunion. – M. Benoist Apparu, M. Guillaume Bachelay, M. Philippe Bies, M. Gwenegan Bui, M. Christophe Caresche, Mme Cécile Duflot, M. Vincent Feltesse, M. Jean-Christophe Fromantin, M. Mathieu Hanotin, M. François Lamy, M. Michel Liebgott, M. François de Mazières, M. Marcel Rogemont