

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

- Examen du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 402) (*M. Audrey Linkenheld, rapporteure*) 2
- Amendements examinés par la commission..... 39

Jeudi

15 novembre 2012

Séance de 10 heures

Compte rendu n° 25

SESSION ORDINAIRE DE 2012-2013

Présidence
de M. François Brottes
Président



La commission a examiné le projet de loi relatif à **la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 402) sur le rapport de Mme Audrey Linkenheld.**

M. le président François Brottes. Chers collègues, je note que la Commission est saisie de plus de 80 amendements, soit davantage que lors de l'examen du précédent texte sur le sujet... Je signale également que l'un de ces amendements, présenté par M. Reynès, a été déclaré irrecevable au titre de l'article 40. M. Fasquelle, je vous donne la parole pour un rappel au règlement.

M. Daniel Fasquelle. Je tenais à vous remercier, M. le président, ainsi que les services de la Commission pour avoir bien voulu nous transmettre le texte du projet de loi dès 13 heures 22 hier, car si nous avons dû attendre sa publication officielle sur le site de l'Assemblée nationale, nous n'aurions guère eu le temps de préparer nos amendements.

Si nous devons procéder à un nouvel examen de ce projet de loi, c'est que l'on a confondu vitesse et précipitation et que l'on n'a pas respecté les droits du Parlement. Malheureusement, le Gouvernement ne semble pas vouloir en tirer les leçons, et l'on va à nouveau procéder à un examen du texte adopté hier en conseil des ministres dans des conditions déplorables : nous n'avons bénéficié que de quelques heures pour déposer nos amendements.

J'élève donc une protestation solennelle à ce sujet. Cela dit, j'assure notre président de notre appui dans ses relations avec la présidence de l'Assemblée nationale et avec le ministre chargé des relations avec le Parlement ; je demande en outre le soutien de la ministre pour que plus jamais l'on n'ait à travailler dans de telles conditions.

Lors de la session extraordinaire, notre commission a dû examiner trois textes presque en même temps ; nous pensions que cela ne se reproduirait plus, mais force est de constater que, même dans le cadre de la session ordinaire, les conditions de travail sont indignes de notre assemblée.

M. le président François Brottes. Il est pris acte de votre déclaration, monsieur Fasquelle.

Je passe sans plus tarder la parole à Mme la ministre pour qu'elle nous présente le nouveau projet de loi.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. C'est avec un plaisir renouvelé que je vous présente ce matin le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

L'annulation par le Conseil constitutionnel, le 24 octobre dernier, du texte adopté par le Parlement, pour une question de procédure, n'a en rien entamé la volonté du Gouvernement de mettre en œuvre une réforme qui traduit dans les faits deux engagements forts du Président de la République : la cession du foncier public avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité pour la construction de logements sociaux ; le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU », avec un relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de la part de logements sociaux par commune et le quintuplement des pénalités pour celles qui ne respectent pas leurs engagements.

Ce projet de loi répond à une urgence, celle de tous ceux et de toutes celles qui attendent d'accéder au logement social faute de pouvoir se loger dignement dans le parc privé.

Les Français exigent de nous d'aller vite, car l'urgence est encore plus grave en temps de crise. Ma détermination à agir, comme celle du Gouvernement, est entière. Je vous appelle à partager cette volonté et cette ambition, de manière à ce que ce projet de loi puisse être adopté d'ici à la fin de l'année.

Le texte adopté hier en Conseil des ministres est, dans sa quasi-totalité, identique à celui qui avait précédemment fait l'objet d'une adoption dans les mêmes termes par le Sénat et l'Assemblée nationale les 9 et 10 octobre. Les principales modifications résident dans des précisions apportées à la suite de l'examen du texte par le Conseil d'État, notamment pour sécuriser les conditions dans lesquelles la décote accordée sur le foncier public sera assortie de contreparties et de garanties, et pour lever tout risque d'inconstitutionnalité sur le fond.

Il est ainsi explicité que l'avantage financier résultant du système de décote est exclusivement répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux ou sur le prix de cession des logements en accession à la propriété, et qu'un logement social ayant bénéficié d'une décote doit demeurer dans le secteur locatif social pendant une durée minimale de 20 ans. Il s'agit donc d'un renforcement du texte antérieur. Seront également encadrées les plus-values qui pourraient être réalisées par l'acquéreur-accédant lors d'une cession ultérieure du bien ou pour une opération d'accession sociale, lors d'une mise en location ultérieure. La décote qui sera octroyée pour les logements en prêt locatif social (PLS) sera expressément limitée à 50 %, afin de privilégier la construction de logements sociaux réservés aux plus modestes. Toutes ces mesures intensifient la dimension sociale du texte et augmentent les contreparties exigées en échange de l'effort consenti par l'État.

S'agissant des dispositions applicables en matière de réquisition de logements vacants – que vous aviez, à l'initiative de M. Chassaigne, souhaité renforcer –, l'amendement tendant à accélérer la procédure de réquisition en abaissant à 12 mois le délai pendant lequel un bien devait avoir été laissé vacant pour être réquisitionné a été conservé. En revanche, celui qui visait à éviter qu'un propriétaire indélicat puisse échapper au régime de réquisition en présentant un échéancier de travaux purement dilatoire a été réécrit. En effet, si je partage cet objectif, il est impossible de supprimer purement et simplement la possibilité pour les propriétaires de prouver leur bonne foi, comme l'a rappelé le Conseil constitutionnel dans sa décision de 1998 sur la loi relative aux réquisitions. À la suite d'un échange avec le Conseil d'État, nous avons donc trouvé une autre rédaction, qui permet de distinguer les propriétaires de bonne foi et les autres.

Pour ce qui est des dispositions relatives à l'article 55 de la loi SRU, la disposition incluant les communes de plus de 1 500 habitants en zone tendue, avec un taux de 10 % a été retirée à la suite d'un engagement politique pris par le Premier ministre. Le Conseil d'État a, quant à lui, proposé d'abaisser le plafond du prélèvement à 7,5 % des dépenses de la commune pour sécuriser davantage encore cette disposition. Je crois que c'est utile.

Enfin, le régime transitoire prévu à l'article 26 permettant d'appliquer, dès l'issue du triennal en cours (2011-2013), les nouvelles dispositions du projet de loi a été retouché de manière à tenir compte de la date probable d'entrée en vigueur du texte.

C'est donc un texte parfaitement conforme à la volonté partagée du Gouvernement et du Parlement que j'ai l'honneur de vous présenter aujourd'hui. L'enjeu de cette loi, au-delà des objectifs quantitatifs de construction, est l'engagement de l'État et des collectivités locales, ensemble, au service de la cohésion nationale : pour répondre à l'urgence, l'État mobilise le foncier et les collectivités locales prennent, elles aussi, leurs responsabilités. Ce projet de loi allie efficacité, lisibilité politique et justice pour mettre en pratique la volonté gouvernementale d'égalité territoriale, qui passe par la mixité sociale.

M. le président François Brottes. Merci Mme la ministre ; je donne maintenant la parole à Mme la rapporteure.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Je ne reviendrai pas sur les raisons qui me conduisent à soutenir aujourd'hui ce projet de loi, qui permettra de construire plus de logements sociaux et de mieux les répartir sur le territoire, ni sur ses principaux axes – étant entendu que je me suis surtout intéressée aux deux premiers titres.

Je me réjouis que les dispositions du texte antérieur aient été reprises presque intégralement, ce qui marque la convergence de vues entre le Parlement et le Gouvernement, et permettra une mise en application rapide afin de répondre à l'urgence. La crise du logement dure depuis trop longtemps.

Je souhaite rappeler les enrichissements dus au travail parlementaire.

Sur le titre I^{er}, relatif à la mobilisation du foncier public, nous avons précisé les circonstances locales qui entourent la fixation de la décote pour la cession des terrains de l'État et des établissements publics ; proposé que les organismes privés, notamment dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), puissent également bénéficier de cette décote ; offert la possibilité aux établissements publics situés sur ces terrains de bénéficier eux aussi d'une décote ; fixé des clauses anti-spéculatives en cas d'accession à dix ans ; introduit la nécessité de prendre en considération le patrimoine naturel des terrains concernés ; veillé au suivi, au contrôle et à l'évaluation de la liste des terrains et de leurs cessions ; créé une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier ; prévu l'application de la décote aux baux emphytéotiques ; débattu longuement de la mixité sociale et demandé que le Gouvernement remette au Parlement un rapport sur la règle des « trois tiers bâtis ».

Sur le titre II, renforçant les obligations de production de logement social, nous avons défini une procédure pour régler un éventuel désaccord entre le maire et le préfet lors de la vente d'un logement HLM ; introduit des planchers et des plafonds en fonction de la typologie des logements sociaux pour les obligations triennales et les communes carencées en logements de ce type ; étendu l'application de la loi SRU aux villes dites « champignon », c'est-à-dire les communes de plus de 15 000 habitants, en forte croissance démographique mais qui n'appartiennent pas à une agglomération ; demandé un inventaire complémentaire afin de savoir quels types de logements sociaux seront construits et quel sera leur financement ; commandé au Gouvernement un rapport sur la possibilité de mettre en place un permis de louer ; enfin, abordé les questions des schémas de cohérence territoriale (SCOT), des syndicats d'agglomération nouvelle (SAN), de l'exposition au bruit à Roissy et les différents cas d'inconstructibilité.

Nous ne repartons donc pas de zéro. Tout en ayant conscience que l'application des obligations de production de logement social aux communes entre 1 500 et 3 500 habitants fait débat, j'estime à titre personnel que cette mesure ne fragiliserait pas les communes concernées et qu'elle permettrait de mieux répartir les logements sociaux sur le territoire.

Une question à Mme la ministre pour finir : l'article 3 prévoit que logement social ayant bénéficié d'une décote doit demeurer dans le secteur locatif social pendant une durée minimale de 20 ans, ainsi que des sanctions en cas de non-réalisation du programme de logements dans un délai de cinq ans ; à partir de quand ces délais courent-ils ?

Mme la ministre. Les délais courent à partir de la date d'achèvement des travaux, et non de leur engagement. C'est précisément pour ne pas pénaliser l'acquéreur dont les travaux ne pourraient pas être achevés dans un délai de cinq ans pour des raisons

indépendantes de sa volonté qu'a été introduite par amendement la suspension du délai en cas de recours ou de prescription de fouilles archéologiques.

M. François de Mazières. Nous l'avons déjà dit mais nous travaillons vraiment dans des conditions épouvantables : ce texte, pourtant important, a été publié sur le site de l'Assemblée à 17 h 30, ce qui ne nous a laissé qu'une heure et demie pour déposer nos amendements ; c'est un peu court !

Des améliorations significatives ont été apportées grâce à la sagacité des éminents juristes du Conseil d'État, dont vous avez retenu les préconisations. Il en est ainsi du plafonnement de la décote à 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux et pour les logements en accession à la propriété – c'est la reprise d'une idée que nous avons émise. C'est également le cas, d'une part, pour la suppression de l'obligation de seuil de logement social pour les communes, hors Ile-de-France, comptant entre 1 500 et 3 500 habitants, faisant partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants – c'est également la reprise d'une idée que nous avons émise –, et, d'autre part, pour l'abaissement du plafonnement des pénalités à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement.

Vous comprendrez néanmoins que, sur le fond, nous réitérons nos critiques. Nous aimerions notamment, dans le cadre du débat constructif que nous appelons de nos vœux, revenir sur certaines dispositions qui nous paraissent dangereuses.

S'agissant du seuil minimal de logements sociaux, notre position est d'en rester à 20 %. On pourrait éventuellement imaginer de travailler sur les flux, plutôt que sur les stocks, mais le taux de 25 % nous semble excessif. En Europe, seule l'Espagne retient un taux supérieur, avec 30 %, mais on y tient compte des flux, et le parc de logements sociaux n'y représente que 3 % de l'ensemble, contrairement à la France, dont le parc figure parmi les plus importants d'Europe.

De surcroît, cette élévation du seuil se double d'un quintuplement des pénalités en cas de non-respect des objectifs triennaux – d'autant plus intrigant que le système actuel de sanctions n'est pas appliqué. Pourquoi ne pas demander tout simplement aux préfets d'être plus attentifs, ce qui éviterait de créer un climat de défiance vis-à-vis des maires ? Voilà ce que nous reprochons à ce projet de loi : au lieu d'un système incitatif, il met en place un système de sanctions.

Le dispositif risque de créer des effets de seuil extrêmement violents. Ainsi, l'application du programme triennal en cours donnera lieu à des calculs compliqués ; pourquoi ne pas attendre 2017 ? D'autre part, les préfets seront contraints à des circonvolutions pour s'adapter au terrain et prendre en compte le fait que dans certaines communes, malgré la bonne volonté des maires, il sera impossible de construire aussi rapidement que l'exigera la loi.

Il faut absolument revoir l'article 12 : à trop vouloir bien faire, on risque d'aboutir à l'effet inverse. L'objectif est de relancer le logement ; il y a urgence, car la construction de logements s'est effondrée au cours de ces derniers mois. Mais si l'on multiplie les conditions, on ne trouvera jamais de financements ! Pourquoi imposer des logements familiaux ? Pourquoi exclure les logements financés en prêt locatif social ? On comprend mal la logique de ces mesures, dès lors que l'objectif est de développer le logement social et de créer une dynamique favorable à la construction.

Nous proposons pour notre part que la construction de logements dans le cadre d'un prêt locatif aidé d'intégration (PAI) compte double, afin de donner une réelle incitation au logement social le plus délicat.

Bref, contrairement à la caricature qui est faite, nous ne sommes pas opposés au logement social : les élus de terrain que nous sommes savent qu'il est nécessaire. En revanche, nous sommes favorables à un système incitatif, plutôt qu'à la sanction des « méchants » maires.

M. André Chassaing. Notre volonté est de voir ce texte voté et appliqué le plus rapidement possible, car il répond à une véritable urgence sociale : ne pas laisser les quartiers populaires se ghettoïser. Nous pouvons aller d'autant plus vite que nos précédents travaux sur ce texte ont donné lieu à des échanges constructifs avec Mme la ministre et Mme la rapporteure.

Sur les trois amendements que j'ai déposés, deux touchent à des sujets que j'avais oublié d'évoquer lors de nos précédents travaux. Sur ces deux points, j'attends de vous, madame la ministre, des engagements, ou tout au moins des réponses précises.

Je maintiendrai en revanche l'amendement qui a trait aux conditions de mise en œuvre de la réquisition de logements vacants, même si vous m'avez répondu par anticipation, madame la ministre, ne serait-ce que pour que vous me donniez une réponse précise en séance. Dans l'état actuel du texte, le délai réel de vacance du logement sera encore allongé de deux ans par la faculté laissée au propriétaire de réaliser des travaux. Cela dit, j'ai pris acte que cette modification vise à parer à tout nouveau risque de censure.

Mme Michèle Bonneton. Chacun sait que c'est en raison d'une erreur de procédure que le Conseil constitutionnel a censuré ce texte : il n'a pointé aucun problème de fond susceptible d'en remettre en cause l'économie générale, laquelle est restée inchangée. Nous n'avions donc pas besoin de beaucoup de temps pour réexaminer ce projet de loi avant son passage en commission.

Désormais il faut aller vite : des millions de Français sont en attente de logements et la construction de ceux-ci demandera plusieurs années, sans même parler de la nécessaire relance de l'économie par le logement.

Je ne m'étendrai pas sur les quelques modifications, qui ont été amplement explicitées. L'encadrement de la décote est justifié par le souci de ne pas dilapider le patrimoine public. Il est vrai que la suppression de l'obligation pour les communes de 2 500 à 3 500 habitants dans certaines zones de respecter un taux de 10 % de logement social n'est pas très bien comprise, d'autant que cette obligation leur aurait permis de se mettre progressivement en situation de respecter leurs futures obligations. Il reste à espérer que nos débats auront incité les responsables de ces communes à prendre des dispositions en ce sens.

L'abaissement à 7,5 % du plafonnement du prélèvement dû par les communes au potentiel fiscal élevé peut se justifier pour des questions réglementaires.

Quant aux réquisitions, vous vous êtes amplement expliquée sur ce point, madame la ministre.

Le groupe écologiste apporte donc tout son soutien à cette nouvelle version du projet de loi.

Mme Annick Lepetit. Nous avons bien travaillé sur ce texte. Que ce soit en commission ou dans l'hémicycle, nous avons eu le temps d'échanger et, pour notre part, de déposer des amendements dont la grande majorité a été retenue. Le Conseil constitutionnel n'a d'ailleurs en rien remis en cause le fond du texte.

Je me réjouis que ce nouveau texte, notamment dans son titre I^{er}, renforce encore l'encadrement juridique de la cession du foncier public, ce qui me semble propre à rassurer tous les parlementaires ici présents.

Vous nous avez annoncé, madame la ministre, que vous nous proposeriez au printemps un texte traitant de tous ces sujets qui nous tiennent tant à cœur. D'ores et déjà plusieurs dispositions du PLF 2013 traduisent la volonté du Gouvernement de faire du logement une de ses priorités – je pense notamment à l'alourdissement de la taxe sur les logements vacants, à la taxe sur les friches commerciales, ou encore au nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif intermédiaire. Tout cela montre que notre priorité, c'est de construire toujours plus de logements.

M. Benoist Apparu. Connait-on le nombre de communes qui ne relèvent pas aujourd'hui de l'article 55 de la loi SRU, mais qui seront concernées par le nouveau texte lorsqu'elles intégreront demain une intercommunalité ? L'objectif de 20 % était calculé sur un délai de vingt ans glissants, tandis que celui de 25 % prévu par le texte est calculé sur une date fixe, en l'occurrence 2025 ; or certaines de ces communes devront partir de zéro.

M. François Pupponi. En commission du développement durable, le rapporteur pour avis nous a indiqué qu'en vertu du nouvel article 31, les contrats de développement territorial doivent être conformes au schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2008. Les bras m'en sont tombés, car le texte que nous avons voté disait qu'il devait être conforme au document voté au mois d'octobre par le conseil régional. Qu'en est-il ?

M. Lionel Tardy. Je suis d'une certaine façon heureux que ce texte revienne en commission : j'avais été très frustré de ne pas avoir pu participer à son examen, étant concentré sur votre proposition de loi sur la sobriété énergétique, monsieur le président, sur laquelle il y avait tant à dire qu'elle a été retoquée par le Sénat !

J'aborde donc l'examen de cette nouvelle version avec un regard neuf. L'extrême brièveté des délais ne nous a pas permis de travailler comme nous l'aurions souhaité. C'est regrettable et cela manifeste un certain mépris du travail parlementaire, un deuxième examen étant censé permettre d'améliorer considérablement un texte. En 2009 le Gouvernement avait tiré profit de la censure de la première loi HADOPI pour améliorer certaines de ses dispositions qui n'avaient pourtant pas encouru la censure constitutionnelle. Le Gouvernement actuel aurait dû s'inspirer de cet exemple pour affiner son texte.

Mme la Ministre. Il est vrai, madame Lepetit, que certains de mes engagements, relatifs notamment aux logements vacants, ont d'ores et déjà été tenus. Depuis la mobilisation à laquelle cette question a donné lieu, force est de constater qu'avec plus de 9 milliards d'euros, le budget du logement est devenu un budget prioritaire du Gouvernement.

Je voulais dire à M. Apparu qu'on ne peut pas faire l'étude d'impact qu'il appelle de ses vœux tant qu'on ne connaît pas la nouvelle carte de l'intercommunalité. J'ai dit en revanche, au cours de nos débats, que les préfets conservaient le pouvoir d'apprécier la bonne foi des communes ou la réalité des obstacles qu'elles rencontraient pour respecter leurs obligations. Je donnerai instruction en ce sens, et un certain nombre d'élus seront associés à l'élaboration de cette instruction.

Ce qui s'appliquera, monsieur Pupponi, c'est ce qui figure dans le projet de loi.

La Commission passe ensuite à l'examen des articles.

Titre I^{er}

Mobilisation du foncier public en faveur du logement

Avant l'Article 1^{er} :

La Commission est saisie de l'amendement CE 5 de M. André Chassaigne, portant article additionnel avant l'article 1^{er}.

M. André Chassaigne. Je souhaite corriger une erreur de rédaction dans l'amendement : les mots « des agents de l'État » sont inutiles.

M. le président. Au quatrième alinéa, les mots « des agents de l'État » sont donc supprimés.

M. André Chassaigne. Je vous demanderai, madame la ministre, l'engagement de vous attaquer à ce qui constitue à mon sens un véritable problème, bien que nous ne l'ayons pas abordé dans nos précédents travaux : des milliers de logements destinés aux fonctionnaires sont en réalité vacants, alors que des milliers de personnes sont à la rue. Cette vacance se justifie certes pour beaucoup d'entre eux, mais il y aurait intérêt à dresser un état complet de la situation.

Mme la rapporteure. J'ai bien compris qu'il s'agit d'un amendement d'appel sur un problème sur lequel vous avez déjà interrogé la ministre par la voie d'une question écrite. Vous trouverez des éléments de réponse à votre question dans le document de politique transversale intitulé *Politique immobilière de l'État*.

Mme la ministre. Un tel inventaire est difficile à établir : ces logements de fonction ne sont pas toujours identifiés et quand ils le sont, ils sont recensés dans les rapports déjà existants. On a pu mesurer à l'occasion de l'examen ce projet de loi l'étendue de l'ignorance de l'État quant à l'étendue de son propre patrimoine. Pour l'heure, la question est plutôt de savoir comment faire l'inventaire de ces biens plutôt que comment mobiliser les données dont on dispose. C'est un vaste chantier, qu'il faudra ouvrir dans le cadre d'une vision plus générale de la politique immobilière de l'État, du rôle de France Domaine.

M. André Chassaigne. Je retire l'amendement. Je ne le représenterai pas, mais je vous interrogerai, madame la ministre, lorsque le texte sera examiné en séance, afin d'obtenir une réponse encore plus précise.

L'amendement CE 5 ainsi rectifié est retiré.

Article 1^{er} : *Remise d'un rapport au Parlement sur la possibilité d'instaurer un mécanisme d'encadrement de la valeur foncière*

La Commission examine l'amendement CE 9 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Cet article est un modèle de mauvaise législation. Il est tellement mal rédigé qu'on ne comprend pas de quoi il s'agit à sa seule lecture. En outre, le Gouvernement n'a pas besoin d'une demande du Parlement pour créer des commissions et commander des rapports. Il est donc inutile d'encombrer les lois avec ce genre de demande.

Sur le fond, je trouve inquiétant ce que je comprends de cet article : encadrer par voie réglementaire les modalités d'évaluation d'un bien public ou privé n'est rien d'autre que de l'économie administrée, contraire à ma philosophie politique. La valeur d'un bien, c'est ce qu'un acheteur est prêt à payer pour l'acquérir.

Mme la rapporteure. Je ne peux être que défavorable à cet amendement, étant favorable à une disposition introduite par le Sénat et dont pour ma part j'ai bien compris l'intérêt.

Mme la ministre. J'avais moi aussi émis un avis favorable à cette proposition parlementaire, et je souhaite son maintien dans le projet de loi, d'autant que le rapport en question permettra d'éclairer M. Tardy.

La Commission rejette cet amendement.

Elle adopte l'article 1^{er} sans modification.

Article 2 : *Remise d'un rapport au Parlement sur la mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis »*

La Commission adopte l'article 2 sans modification.

Article 3 (article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques) : *Institution d'une décote de 100 % lors de la cession de biens relevant du domaine privé de l'État*

La Commission est saisie de l'amendement CE 64 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Nous sommes favorables à la suppression de cet article, au bénéfice du dispositif déjà existant. Mais comme nous ne doutons pas du fait que notre amendement ne sera pas adopté, pourriez-vous nous indiquer les modalités de mise en œuvre de ce nouveau dispositif ? Selon quelles modalités les collectivités locales seront-elles consultées ?

Mme la rapporteure. Comme vous l'avez pressenti, il n'est pas question de supprimer cet article qui constitue le cœur du titre I^{er}. Je donne donc un avis défavorable à votre amendement de suppression.

Mme la ministre. Ce sont les préfets de région qui seront en première ligne pour la mise en œuvre de cette loi. Le principe de fixation des prix de cession sera le prix d'équilibre des opérations. J'ai déjà dit que les collectivités locales qui souhaitaient solliciter l'État sur la réalisation de projets étaient les bienvenues.

M. François de Mazières. Quel sera le calendrier de mise en œuvre de ce nouveau dispositif ?

Mme la ministre. La loi devrait pouvoir s'appliquer dès sa promulgation.

La Commission rejette cet amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 65 de M. François de Mazières et CE 37 de M. Michel Piron.

M. François de Mazières. Cet amendement traduit notre souci de préserver les finances publiques, puisqu'il tend à plafonner la décote à 50 % de la valeur vénale du terrain. Le Conseil d'État l'a prévu dans un cas particulier, nous proposons que ce soit la règle.

M. Michel Piron. Mon amendement poursuit le même objectif.

Mme la rapporteure. Défavorable, pour les raisons que j'ai déjà indiquées.

Si je pense qu'on doit pouvoir aller jusqu'à la gratuité du terrain, je vous rappelle, monsieur de Mazières, qu'elle ne sera pas systématique. La nouvelle rédaction de cet article, qui plafonne la décote à 50 % pour les logements financés en PLS et pour les logements en accession sociale à la propriété souligne notre souci, non seulement d'une bonne utilisation des deniers publics, mais aussi de l'équité et de la justice, qui imposent de tenir compte des circonstances locales et de la bonne volonté des uns et des autres.

Mme la ministre. La gratuité n'est effectivement qu'une option. L'encadrement mis en place par le projet de loi permet de tenir compte des situations particulières. Mais dans certaines situations, dans des communes où la pression foncière est très forte, où le coût de construction risquerait d'être particulièrement élevé, ou encore pour des opérations de transformation de bâtiments existants, pour lesquelles on sait que la réhabilitation est intéressante d'un point de vue patrimonial mais coûteuse, la gratuité peut être un outil décisif.

La Commission rejette successivement ces deux amendements.

Puis elle en vient à l'amendement CE 10 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Avec cet amendement, je souhaite porter un regard décentré sur le texte. Il me paraît en effet souhaitable, lors de l'examen des projets, de faire la synthèse entre les différents secteurs dont nous avons la charge plutôt que de se laisser embarquer dans la seule thématique du jour. Et notre commission s'intéresse aussi aux questions agricoles. Or, l'une des préoccupations actuelles des agriculteurs est le grignotage des terres agricoles par l'urbanisation. Nous en avons beaucoup parlé lors de la discussion de la loi d'orientation agricole et nous avons même créé un organisme consultatif au niveau départemental : la commission de consommation des espaces agricoles.

Il pourrait donc être opportun d'associer les agriculteurs à notre réflexion concernant le logement, les constructions constituant l'un des motifs du grignotage des terres. Autrement, comme à l'accoutumée, nous voterons dans des lois thématiques des dispositions qui vont à l'inverse de celles que nous avons votées quelques mois plus tôt. C'est comme cela, bien entendu, que l'on se retrouve avec des lois incohérentes.

Mme la rapporteure. Je renvoie M. Tardy à l'exposé des motifs de la loi faisant état des intentions du Gouvernement s'agissant de la limitation de l'artificialisation des espaces et de la lutte contre l'étalement urbain.

J'ajoute que les préfets et les collectivités locales, notamment les maires, sont au cœur du dispositif. La commission départementale de consommation des espaces agricoles à laquelle vous faites allusion est précisément pilotée par le préfet et composée notamment de représentants des collectivités. Je ne doute donc pas qu'ils y fassent part de leurs positions concernant les espaces agricoles et, donc, qu'ils veilleront à émettre des avis cohérents sur les cessions de terrains.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis défavorable.

De plus, il est très peu probable que le foncier dont il est question dans le cadre de ce projet soit agricole. En revanche, la réutilisation du foncier mitable – c’est essentiellement le cas des terrains publics – est très utile afin de lutter contre l’artificialisation et la consommation de nouveaux espaces.

Enfin, l’adoption de votre amendement alourdirait la procédure.

M. Lionel Tardy. Selon Mme la ministre, la procédure serait donc alourdie et selon Mme la rapporteure, les personnes concernées seront automatiquement consultées...

Mme la rapporteure J’ai dit qu’elles seront présentes.

M. Lionel Tardy. En l’occurrence, une indication ne coûterait rien, même si je suis en effet conscient que cela pourrait alourdir la procédure.

Quoi qu’il en soit, je retire l’amendement.

M. le président François Brottes. Je crois savoir qu’il existe des instances d’échange et de concertation afin d’examiner quels terrains sont urbanisables ou urbanisés et quels sont ceux qui ne le sont pas ou qui ne peuvent pas l’être. Notre commission n’est d’ailleurs pas étrangère à la réflexion concernant les terrains urbanisables.

Mme la ministre. La conférence environnementale du mois de septembre a en outre décidé que cette commission traiterait également de la question de l’artificialisation des terres – l’ensemble du foncier naturel et non bâti – et pas seulement de celle relative à la disparition ou à la mutation du foncier agricole. Ce sujet sera débattu dans le cadre du futur projet de loi auquel a fait référence Mme Lepetit.

L’amendement CE 10 est retiré.

La Commission examine l’amendement CE 66 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Alors que les conseils municipaux maîtrisent toute la procédure des permis de construire, on voit mal comment une opération de cession d’un terrain et de construction de logements sociaux pourrait se faire sans leur accord.

Mme la rapporteure. Je vous rappelle une fois encore que le maire est au cœur du dispositif. L’alinéa 9 prévoit déjà de recueillir son avis, libre à lui ensuite de saisir ou non son conseil municipal pour le formaliser. J’ajoute que nous avons déjà débattu de cette question ici même suite à un amendement de Mme Bonneton.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Vous aviez déjà, sauf erreur, déposé un tel amendement et j’avais déjà eu l’occasion de répondre en indiquant qu’il n’est pas possible de demander un avis conforme car cela constituerait une atteinte au droit de propriété de l’État, lequel peut participer à la prise de décision. Craignez-vous que des maires puissent prendre des décisions sans en informer leur conseil municipal ? Le dispositif me semble suffisamment pertinent en l’état.

Avis défavorable.

M. François de Mazières. Je retire l’amendement.

L’amendement CE 66 est retiré.

La Commission étudie l'amendement CE 23 de M. Bernard Reynès

M. Lionel Tardy. Intégrer les logements sociaux en accession sociale à la propriété à ce dispositif inciterait les communes et les EPCI concernés par la réforme à participer à la réalisation de ces logements et offrirait la possibilité aux ménages modestes d'accéder à la propriété.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Dans le cadre d'une définition très précise dont nous avons eu l'occasion de parler longuement, l'accession sociale à la propriété est prévue par le texte et la décote peut tout à fait s'appliquer à un terrain qui en serait le lieu.

Mme la ministre. Nous avons en effet très longuement débattu de cette question. La décote est possible pour la cession mais les logements en question ne sont pas inclus dans la comptabilisation des 25 %.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 11 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Que se passe-t-il en cas de décès du primo-accédant avant les dix ans, les obligations étant liées à sa personne et non aux biens immobiliers ? Les héritiers sont-ils quant à eux liés ? Cette incertitude, en effet, n'est pas sans incidence, notamment pour l'évaluation du bien en cas de succession.

En outre, que se passe-t-il en cas de saisie pour dettes ? Le bien saisi et vendu au profit du créancier est-il soumis aux contraintes prévues dans l'alinéa 14 ? Là encore, cela peut avoir un impact sur la capacité à emprunter du primo-acquéreur.

Mme la rapporteure. L'amendement ne fait pas état de ce dernier point. Il est en revanche satisfait s'agissant du premier. L'alinéa 16 indique que les contrats de vente comportent la mention des obligations visées, lesquelles sont transmises aux héritiers, comme les créances et les dettes en cas de succession. L'acceptation d'un héritage est un tout, comme le précise d'ailleurs l'article 785 du code civil.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Mme la rapporteure a parfaitement répondu.

Le second point que vous avez évoqué, monsieur Tardy, n'est en effet pas inclus dans votre amendement mais des questions se posent, en effet, de même qu'en ce qui concerne les cessions de logements HLM. Une expertise pourra en l'occurrence avoir lieu et ces problèmes être traités, le cas échéant, dans la loi qui sera discutée au printemps.

Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE 12 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. La procédure des modalités d'exercice du droit de préemption en cas de revente par un primo-acquéreur est-elle la même que celle concernant le droit de préemption urbain ? Si tel est le cas, il conviendrait de le préciser. Sinon, il faudrait donner un mode d'emploi.

Mme la rapporteure. Tel est le cas. Nous restons dans le cadre général du dispositif lié à la décote ainsi que du droit de priorité et du droit de préemption urbains. L'amendement étant satisfait, avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis. La loi définit en effet clairement la procédure et adopter cet amendement reviendrait de surcroît à la rendre confuse.

L'amendement est retiré.

La Commission étudie l'amendement CE 13 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Le texte tient-il compte de l'inflation pour le calcul de la différence entre le prix d'achat et le prix de revente ? En interdisant au primo-acquéreur de faire une plus-value, ce dernier perdra de l'argent à la revente, ce qui n'incitera pas à l'accession à la propriété. Si le locataire sent que l'achat est un piège, nous risquons de retrouver des problèmes similaires à ceux qu'ont rencontrés les personnes engagées dans le *time-share*.

Mme la rapporteure. Avis défavorable à un amendement superfétatoire dès lors que l'on raisonne en euros constants.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE 61 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Cet amendement vise en réalité à demander à Mme la ministre le sens des nouvelles dispositions prévues aux alinéas 17, 18 et 19 du IV, dont nous proposons la suppression ?

Mme la rapporteure. Avis défavorable à votre amendement de suppression de ces trois alinéas, ceux-ci étant consacrés à des points que nous avons déjà évoqués et qui me paraissent pertinents.

Mme la ministre. Lors de ma présentation liminaire, je me suis expliqué sur la raison d'être de ces quatre points suite à l'examen judicieux du projet par le Conseil d'État. En l'occurrence, il s'agit de renforcer les obligations pesant sur les acquéreurs.

M. François de Mazières. Nous avons en effet bénéficié d'un début d'explication mais compte tenu du délai dont nous disposons, il m'a semblé légitime de formuler une telle demande.

Je retire l'amendement.

L'amendement CE 61 est retiré.

La Commission examine l'amendement CE 36 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Cet amendement vise à favoriser une meilleure gestion de la mixité sociale à l'échelle d'un quartier. L'État souhaite parfois céder des terrains qui se trouvent dans des zones urbaines sensibles (ZUS) ou comprenant un très fort taux de logements sociaux. Afin d'éviter d'accentuer ce qui pourrait sembler être une forme de ghettoïsation, nous proposons de limiter le taux de construction de logements sociaux dans

une zone donnée tout en permettant voire en demandant aux communes qui bénéficient de la décote de transférer vers un autre terrain ou un autre quartier une telle programmation.

Mme la rapporteure. Nous avons longuement discuté de cette question. Je maintiens mon avis défavorable même si je crois en effet que la mixité sociale doit être répandue dans tous les quartiers. Cet amendement ouvrirait toutefois la possibilité d'une décote pour la construction de logements libres et telle n'est pas notre intention non plus que celle, me semble-t-il, du Gouvernement.

Mme la ministre. Vous avez déjà proposé cet amendement, monsieur Piron, dont je comprends fort bien la logique. Vous proposez en fait de construire des logements libres sur du foncier qui appartient à l'État, la décote servant à bâtir des logements sociaux sur un autre terrain. Cela revient toutefois à favoriser les communes disposant de foncier public et qui ne veulent pas l'utiliser. De plus, il pourrait être possible d'utiliser du foncier public très bien situé pour construire des logements libres, l'opération étant financée par une partie de la décote liée à la construction de logements sociaux dans une autre partie de la ville. Je sais bien, monsieur Piron, que telle n'est pas votre idée, mais je crains qu'en adoptant votre amendement, on ouvre cette possibilité.

Avis défavorable.

M. Michel Piron. Je reconnais que la tentation de mésuser du texte peut exister mais rien n'interdit, bien au contraire, de soumettre à un contrôle extrêmement rigoureux les politiques menées. Il est par exemple tout à fait possible de conditionner la cession du foncier à la construction effective de logements sociaux dans un lieu précis afin de favoriser la répartition harmonieuse de ces derniers. Je ne vois pas ce qui vous empêcherait d'assurer règlementairement cette condition *sine qua non* au bon usage des crédits.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 14 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Lors de la cession d'un terrain, le concessionnaire est tenu de fournir à l'acquéreur toutes les informations relatives au bien vendu. L'alinéa 21 dispense l'État de fournir certains renseignements qui peuvent éventuellement mener à une restriction des possibilités de construire. Or, cela ouvre la porte à des contentieux pour vices cachés.

Mme la rapporteure. Avis défavorable, le texte résultant d'une discussion longue, précise, et d'un compromis trouvé en commission et en CMP. Je souhaite que l'on s'y tienne.

Mme la ministre. Même avis : nous avons collectivement atteint un point d'équilibre.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle procède à l'examen de l'amendement CE 15 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. L'alinéa 27 prévoit l'organisation d'une collecte d'informations, ce qui est très bien même si le travail des administrations déconcentrées sera encore alourdi sans qu'elles disposent pour autant de moyens supplémentaires. Vous nous faisiez ce reproche lorsque vous étiez dans l'opposition. Devenus majoritaires, vous ne faites pas mieux que nous.

Ces données seront donc transmises à un « comité Théodule » national qui en tirera un rapport que personne, ou presque, ne lira. Nous n'aurons aucun débat au Parlement puisque nous ne disposerons pas des données qu'il contient mais de la seule synthèse que le Gouvernement voudra bien nous fournir. Je propose plutôt de mettre l'intégralité des données collectées sur le portail opendata.gouv.fr et de laisser ceux qui sont intéressés par cette question en faire la synthèse et, éventuellement, en débattre. Nous disposerons ainsi des éléments permettant de mener un véritable débat démocratique.

Enfin, je souligne le caractère absolument irréaliste d'une inscription dans la loi du principe d'un débat sur un rapport en commission parlementaire. À croire que les rédacteurs de ce texte pensent que nous n'avons que cela à faire ! Quand on connaît les cadences infernales imposées au Parlement par le Gouvernement, je ne vois pas comment nous pourrions organiser un tel débat, surtout avec une valeur ajoutée aussi faible.

M. le président François Brottes. Vous ne l'avez certes pas proposé, monsieur Tardy, mais je vous confirme que l'intégralité d'un rapport ne tiendra jamais sur Twitter.

Mme la rapporteure. Ce rapport présente de l'intérêt. Dès lors qu'il est remis au Parlement, il est public et c'est très bien ainsi.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Le Gouvernement a soutenu un souhait qui a été émis lors du débat parlementaire. Ce rapport sera rédigé dans les conditions définies.

Avis défavorable à un amendement déjà satisfait.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie des amendements CE 16 et CE 17 de M. Lionel Tardy, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

M. Lionel Tardy. Dans toute loi qui se respecte, on trouve un « comité Théodule ». Malgré les promesses de changement, celle-ci ne déroge pas à la règle. A-t-on donc vraiment besoin du nouveau comité consultatif ? A-t-on besoin d'y faire siéger quatre parlementaires ? Tout cela pour « pondre » un rapport annuel et s'assurer qu'une stratégie adoptée est bien de nature à permettre l'application de la loi ! C'est joliment dit pour ce qui constitue simplement un comité de suivi, travail qui peut fort bien être mené par le rapporteur dans le cadre de sa mission d'évaluation de l'application de la loi.

M. le président François Brottes. Ce sera le cas !

M. Lionel Tardy. Bref, par mon amendement CE 16, je propose de supprimer la création de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier.

En outre, si une telle commission devait voir le jour, je précise que, depuis 2006, la règle est de fixer une limite dans le temps, en général cinq ans, au terme de laquelle son utilité et la pertinence de sa prorogation sont évaluées. Tel est l'objet de mon amendement CE 17.

Mme la rapporteure. Je remercie M. Tardy de bien vouloir me donner du travail mais, je le rassure, je n'en manque pas, notamment grâce aux saisines du Conseil constitutionnel.

Vous nous avez encouragé à respecter le travail parlementaire mais la façon dont vous venez de vous exprimer n'est pas exemplaire de ce point de vue-là. Le comité dont il est question est une instance interministérielle à laquelle nous avons tous beaucoup réfléchi et

travaillé, persuadés que nous étions qu'il convenait d'améliorer le dispositif législatif et de s'assurer qu'il se traduirait concrètement. M. Apparu, je crois, confirmerait qu'il n'est pas seulement question de mobiliser le foncier public mais d'être certain que cela sera fait. C'est ainsi que l'on créera des logements sociaux et que l'on parviendra à résoudre la crise du logement.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Le débat parlementaire auquel vous n'avez pas pu participer, monsieur Tardy, a été l'occasion de formuler de nombreuses interrogations sur l'effectivité de l'application de cette loi. Une volonté de contrôle de son application s'est donc fait jour, laquelle me semble tout à fait légitime. Cette commission, dès lors, a tout son sens.

Avis également défavorable.

M. le président François Brottes. Six mois après la promulgation de la loi, je proposerai la mise en place du dispositif de suivi, lequel implique la présence du rapporteur. Comme un parlementaire de l'opposition doit en faire partie, je vous invite à vous porter candidat, monsieur Tardy.

La Commission rejette successivement les amendements CE 16 et CE 17.

Elle examine ensuite l'amendement CE 24 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. Cette loi vise à favoriser l'accès de personnes dont les revenus sont modestes à des logements sociaux. Or, la rédaction actuelle de l'alinéa 26 exclut des logements sociaux les logements en accession sociale à la propriété. Alors que les ménages les plus modestes souffrent du durcissement des critères d'attribution des prêts immobiliers, il est primordial de favoriser leur accession à la propriété.

Mme la rapporteure. Je répète que la décote peut s'appliquer à l'accession sociale à la propriété.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 25 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Défavorable également.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 3 sans modification.

Article 4 (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*

La Commission est saisie de l'amendement CE 67 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. L'article 4, que cet amendement vise à supprimer, prévoit d'appliquer le dispositif prévu à l'article 3 pour les terrains des établissements publics de l'État. La mise à disposition gratuite de ces derniers représentera inévitablement un manque à gagner pour les établissements publics. *In fine*, la perte de recettes sera répercutée sur les usagers des services publics. Nous proposons de maintenir le dispositif existant avec une décote plafonnée à des niveaux raisonnables.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Défavorable également.

La Commission rejette l'amendement.

Elle adopte ensuite l'article 4 sans modification.

Article 5 (article 7 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009) : *Application de la décote sur la redevance d'un bail emphytéotique*

La Commission étudie l'amendement CE 40 de M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Il est possible de mettre à disposition des terrains de l'État et d'organismes publics comme Réseau ferré de France (RFF) ou Voies navigables de France (VNF) par bail emphytéotique. Ces organismes conservent dès lors dans leur bilan des actifs leur permettant de garantir leurs emprunts, ce qui ne serait pas le cas dans le cadre d'une vente, même à 50 % de décote. Cela est donc beaucoup plus attrayant pour eux mais également pour l'État. Certains ministères sont d'ailleurs soumis à des injonctions contradictoires : valoriser le patrimoine le mieux possible compte tenu de la situation que nous connaissons, et réaliser des efforts en faveur du locatif social.

Il me semble, néanmoins, que l'emphytéose ne figure pas à la bonne place dans le texte et que les conditions du bail administratif demeurent. Or, dans ce cas, le bailleur peut reprendre son bien à tout moment. Imaginez RFF consentant ainsi un bail à un bailleur social qui a besoin de financer son opération sur quarante ans ! Aucun bailleur social ne prendra un tel risque et aucune banque n'acceptera de le financer sachant que le bien peut être repris dans trois, quatre ou six ans.

Il convient donc d'inscrire à un autre endroit du texte la possibilité du bail ordinaire à construction de manière à ce que le bailleur puisse être assuré de la pérennité de l'opération, jusqu'à 90 ans s'il le faut.

Mme la rapporteure. Le risque que vous pointez est inexistant. Les dispositions de la loi de 2009 sur le bail emphytéotique, y compris administratif, permettent la construction de logements locatifs sociaux. Des bailleurs s'en servent aujourd'hui sur des terrains publics.

Avis défavorable.

Mme la ministre. La rédaction de l'article 5 permet de s'appuyer sur le dispositif opérant de la loi de 2009 et l'étend explicitement à ce titre au bail à construction. Il n'est pas souhaitable de distinguer les garanties à prévoir selon que le bien appartient aux domaines

public ou privé. Les opérations d'accèsion à la propriété dans le cadre d'un bail à construction font l'objet de dispositions précises du code de la construction et de l'habitat, lesquelles prévoient que le bail prend fin en cas de levée d'option par le preneur. Au final, nous sommes en présence d'une cession, d'où les garanties requises. Avis défavorable à un amendement qui ne me paraît pas utile.

Je me propose, toutefois, de reprendre contact avec vous afin de vous donner tous les éléments qui vous permettront d'être rassuré sur un plan juridique.

M. Michel Piron. Je suis évidemment preneur d'informations complémentaires de la part du Gouvernement. L'enjeu consiste à rendre les ministères moins frileux pour mettre à disposition leurs terrains sous forme de bail emphytéotique. Tous les ministres, depuis de nombreuses années, se sont heurtés aux mêmes résistances. Nous cherchons la formule de bail la mieux adaptée. Je prends donc note de l'engagement du Gouvernement d'assurer, dans tous les cas de figure, des procédures efficaces.

L'amendement CE 40 est retiré.

Puis la Commission adopte l'article 5 sans modification

Article 6 (article L. 240-3 du code de l'urbanisme) : *Droit d'aliénation de biens appartenant à des établissements publics par des communes ou des EPCI*

La Commission adopte l'article 6 sans modification.

Titre II

Renforcement des obligations de production de logement social

Article 7 (article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Réduction du délai de constatation de la vacance d'un logement de dix-huit à douze mois*

La Commission adopte l'article 7 sans modification.

Article 8 (article L. 642-10 du code de la construction et de l'habitation) : *Renforcement du dispositif de lutte contre les logements vacants*

La Commission examine l'amendement CE 6 de M. André Chassaingne.

M. André Chassaingne. L'évolution du projet de loi a eu pour effet de laisser aux propriétaires de logements vacants une considérable marge de manœuvre afin d'échapper à la réquisition. Pour dresser le constat de la vacance d'un logement, le délai est déjà, au

minimum, de 12 mois. Le texte qui nous est soumis permet au propriétaire de présenter un échéancier de réalisation de travaux qui allongera le délai de 24 mois, et même davantage puisque celui-ci courra à compter de l'acceptation de cet échéancier par l'administration. Au total, on aboutira à des délais très longs qui réduiront sensiblement, voire annihilent, la décision de réquisition au regard de l'urgence. C'est d'autant plus dommageable que le texte d'origine, modifié par les deux amendements que j'avais présentés, donnait au préfet la possibilité de reculer le délai de mise en œuvre de la réquisition, si nécessaire. Je crains donc une régression du dispositif par rapport à une précédente rédaction très vertueuse.

Mme la rapporteure. Mme la ministre nous a déjà expliqué pourquoi le texte avait été modifié malgré sa première adoption par notre assemblée. L'objectif consiste à sécuriser l'esprit du dispositif en modifiant sa lettre. Adopter cet amendement nous exposerait à des risques juridiques qui aboutiraient à rétablir l'application du droit antérieur. Je suggère donc le retrait de l'amendement, sur lequel j'émettrais autrement un avis défavorable.

Mme la ministre. Les modifications apportées au texte répondent aux objections formulées par le Conseil d'État s'appuyant sur la jurisprudence du Conseil constitutionnel. Car, aujourd'hui, le droit de propriété prédomine, constitutionnellement, sur le droit au logement et sur le régime des réquisitions, extrêmement encadré sur le plan juridique. Nous avons donc essayé de trouver une articulation entre l'esprit de la loi et la lettre de ce qu'il est possible de faire. La logique de l'article repose donc sur l'identification de la bonne foi, ou non, du propriétaire pour la réalisation de travaux. Celui-ci devra justifier non seulement d'un échéancier mais aussi de son application réelle. Le préfet pourra en assurer le contrôle et, le cas échéant, procéder à la réquisition.

M. André Chassaigne. Je vérifierai scrupuleusement les arguments juridiques avancés par le Gouvernement, notamment la référence à la jurisprudence du Conseil constitutionnel de 1998. Car je doute que la différence entre un délai de 12 mois et un délai de 24 mois change juridiquement la donne.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 8 sans modification.

Après l'article 8 :

La Commission est saisie de l'amendement CE 7 de M. André Chassaigne, portant article additionnel après l'article 8.

M. André Chassaigne. On aurait pu surmonter, pour partie, les difficultés d'application de la loi sur le droit au logement opposable (DALO) en rendant possible la saisine de la justice administrative pour demander une réquisition lorsque l'offre de logements est insuffisante.

Je reconnais que mon amendement arrive un peu tard : j'aurais pu le déposer lors du premier examen du texte. Cela dit, je vais le retirer.

J'espère toutefois que le Gouvernement pourra nous indiquer comment obtenir enfin une application concrète de la loi DALO.

Mme la ministre. Cet amendement nécessiterait une étude d'impact très approfondie. En effet, de nombreuses situations sont complexes et une expertise de

constitutionnalité portant sur la séparation des pouvoirs exécutif et judiciaire ne serait pas superflue. Vous aurez compris que j'ai développé une sensibilité très forte à la constitutionnalité des projets de loi que j'ai l'honneur de déposer devant vous.

M. Lionel Tardy. Chat échaudé craint l'eau froide ...

Mme la ministre. La question de l'application de la loi DALO mérite une étude spécifique et une discussion approfondie car nous constatons à la fois des blocages et une inadéquation entre les dispositions législatives et la réalité. La condamnation réitérée de l'État ne résout pas le problème essentiel, qui consiste à fournir un logement à ceux qui bénéficient du statut de demandeur prioritaire. Je vous invite donc à retirer votre amendement, sachant que la question de l'évolution de la loi DALO est loin de se trouver épuisée.

L'amendement est retiré.

Article 9 (article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation) : *Avis du maire lors de l'aliénation par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux*

La Commission est saisie de l'amendement CE 18 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Défavorable également.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 9 sans modification.

Article 10 (article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) : *Relèvement du seuil minimal de logements sociaux à 25 %*

La Commission est saisie de l'amendement CE 68 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. L'article 10 prévoit l'augmentation à 25 % du seuil minimal de logements sociaux. Nous en proposons donc la suppression car il ne prend pas en compte les particularités des collectivités locales et porte atteinte à leurs libertés. Certaines communes, manquant de ressources foncières, ne peuvent que très difficilement réaliser des logements sociaux, quelle que soit la volonté du maire à cet égard. L'ancien seuil de 20 % leur causait déjà des difficultés, d'autant que l'on raisonne en termes de stock et non de flux, alors que, malheureusement, des communes n'ont pas de foncier disponible.

Le taux proposé s'avère de surcroît atypique : il est unique en Europe. La recherche d'originalité résulte souvent d'une ignorance des réalités.

C'est pourquoi il faut agir en fonction de ce que peuvent réaliser les collectivités locales. Il eut donc été bien préférable de maintenir le dispositif existant et de l'appliquer vraiment car il comporte des aspects positifs. Le projet risque, lui, de déstabiliser les mairies, contraintes de tout recalculer et de modifier en profondeur des documents d'urbanisme.

Nous devrions aussi nous préoccuper davantage de la construction de logements, qui connaît une chute inquiétante. Selon les professionnels consultés, les capacités de construction de logements sociaux s'élèvent à 90 000 ou 100 000 par an. Il faut donc encourager aussi les autres types de logements. Un devoir de réalisme condamne donc le taux de 25 %. Alors, conservons le taux actuel de 20 % et appuyons-nous sur la capacité réelle de construction de logements, sociaux ou non.

Enfin, le projet qu'on nous soumet implique un important effort financier de l'État. À structure budgétaire inchangée, une étude d'impact évalue le coût moyen annuel à 2,7 milliards d'euros de 2014 à 2016. Les crédits correspondants sont-ils disponibles ?

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Je souhaite maintenir le relèvement du taux de logements sociaux de 20 à 25 %.

Mme la ministre. Les mécanismes de soutien au logement social sont tellement différents d'un pays à l'autre de l'Union européenne qu'aucune comparaison ne peut s'avérer fiable.

En revanche, je suis très heureuse d'avoir entendu M. François de Mazières défendre un système que ses prédécesseurs avaient, parfois farouchement, combattu et qui a nécessité dix ans pour se voir adopté. S'il faudra, de nouveau dans dix ans, le modifier, on se souviendra de son soutien de principe.

M. François de Mazières. Je vous communiquerai les résultats d'études européennes comparatives ; ils sont difficilement contestables !

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 45 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Vous connaissez notre attachement à l'accession à la propriété, que cet amendement vise à favoriser car le projet de loi ne lui accorde pas l'attention qu'elle mérite, alors même qu'elle permet de soutenir le secteur de la construction de logements. Mais, à ce stade, ma proposition n'a qu'une portée limitée : intégrer à l'accession le prêt social location-accession.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Nous sommes attachés à l'accession sociale à la propriété mais nous ne souhaitons pas l'intégrer dans le calcul du nouveau quota de 25 %.

Mme la ministre. J'ai déjà répondu par avance aux arguments en faveur de cet amendement. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CE 41 de M. Jean-Christophe Fromantin.

M. Jean-Christophe Fromantin. Comment augmenter le quota des logements sociaux et quintupler les pénalités pour non-respect de ce quota sans que ceux chargés de les appliquer – élus ou autorités administratives – disposent de critères d'appréciation objectifs ? C'est pourquoi il serait bon que la loi comporte un outil capable de mesurer la bonne foi des élus, que j'appelle indice de potentiel foncier, prenant en compte à la fois le foncier disponible dont celui de l'État, le taux de renouvellement du bâti, les opportunités de préemption d'immeubles en totalité et la valeur moyenne du foncier. En effet, les leviers d'action ne sont pas les mêmes selon le niveau de ces indicateurs. Il ne s'agit pas d'ignorer les possibilités de

réalisation de logements sociaux mais de pouvoir évaluer les possibilités correspondantes compte tenu de la volonté politique des maires au regard de la loi.

Neuilly, dont l'exemple est souvent cité, notamment par des membres du Gouvernement, ne devrait pas, selon eux, échapper à la nouvelle loi. Je rappelle toutefois que les trois derniers préfets des Hauts-de-Seine ont écrit que la ville éprouvait, pour des raisons structurelles, de réelles difficultés à atteindre l'objectif de 20 % fixé par la loi SRU. La Commission nationale du logement l'a également reconnu, ainsi qu'un récent rapport de la chambre régionale des comptes.

Il ne s'agit pas de se soustraire à des obligations légales mais de faire établir la bonne foi de certaines communes.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. J'ai pris un engagement devant vous, monsieur Fromantin, en ce qui concerne les instructions données aux préfets pour la non application du quintuplement des pénalités aux communes réellement de bonne foi.

Je suis défavorable à votre amendement, pour les raisons déjà maintes fois exposées.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE 79 de M. Benoist Apparu

M. Benoist Apparu. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Défavorable également.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE 38 de M. Michel Piron

M. Michel Piron. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis, elle est saisie de l'amendement CE 26 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en zone protégée ne disposent généralement que de peu de foncier disponible et dédié à la réalisation de nouvelles constructions. Leur classement entraîne pour elles les pires difficultés à atteindre le quota de 20 %. Comment pourraient-elles appliquer celui de 25 % ?

Mme la rapporteure. S'agissant des « inconstructibilités » et des éventuelles exemptions à ce titre du quota de logements sociaux, il y a une nette amélioration avec ce texte.

Mme la ministre. Même avis que la rapporteure.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 27 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. La même question que précédemment se pose pour les communes et les EPCI soumis à un risque naturel important, qui ne disposent de ce fait que de faibles ressources foncières et peinent donc à atteindre le taux actuel de 20 %. Il serait donc incohérent de leur imposer un taux de 25 %.

Mme la rapporteure. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que précédemment.

Mme la ministre. Nous avons déjà prévu d'exempter les communes frappées d'inconstructibilité, notamment en raison de risques naturels ou spécifiques, comme les risques miniers.

L'amendement est retiré.

La Commission étudie l'amendement CE 28 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. Les cellules habitats indignes participent à la réhabilitation de logements dégradés, occupés par des ménages ne disposant pas des ressources financières nécessaires pour quitter leur logement insalubre. Les communes et EPCI dotés d'une telle structure participent donc à l'amélioration des parcs locatifs de qualité, au bénéfice de ces ménages et traduit la volonté des pouvoirs publics locaux de venir en aide aux populations les plus modestes.

Maintenir le taux de logements sociaux à 20 % dans les communes et les EPCI dotés d'une cellule habitat indigne favoriserait la mise en place de telles structures à travers tout le territoire. Cela permettrait enfin de lutter efficacement et durablement contre les « vendeurs de sommeil » qui profitent du désarroi des personnes les plus démunies et mettent à leur disposition des logements insalubres et dangereux, avec des conséquences parfois dramatiques.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Il est normal qu'une commune se dote d'une telle cellule, sans rapport avec les obligations de la loi SRU.

Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 42 de M. Jean-Christophe Fromantin

M. Jean-Christophe Fromantin. Mon argumentation sur l'amendement n° 41 vaut pour celui-ci.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CE 56 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Nous proposons de supprimer le douzième alinéa de l'article 10. Celui-ci impose en effet 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 15 000 âmes, dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existants justifie un effort de production supplémentaire.

Ce dispositif, introduit sans aucune étude d'impact ni concertation avec les associations d'élus, prendra de court nombre de communes dès son application, au 1^{er} janvier 2017. Les communes risquent donc de hâter la construction de logements sociaux concentrés dans des quartiers, ce qui va à l'encontre des efforts consentis en faveur d'une mixité sociale diffuse.

Mme la rapporteure. Favorable à l'article et à l'extension de la loi SRU aux villes dites « champignon » et donc défavorable à l'amendement. Sur l'étude d'impact, je laisse madame la ministre vous répondre, mais sur les élus, je tiens à vous préciser que, disposant, comme vous le savez, de temps supplémentaire, j'ai réalisé des auditions complémentaires. J'ai notamment recontacté l'AMF mais il n'a pas semblé nécessaire d'échanger davantage, ce qui ne reflète pas précisément l'émoi dont vous semblez vous faire l'écho.

Mme la ministre. Le dispositif dont nous discutons ici résulte du texte adopté par la commission mixte paritaire et non de celui adopté initialement par l'Assemblée nationale.

Les critères fixés par le projet de loi permettront d'établir par décret la liste des communes concernées, dont on peut évaluer le nombre à 19, pour des objectifs triennaux supplémentaires de l'ordre de 2 500 logements locatifs sociaux.

Pour les communes isolées, les prélèvements ne seront opérés qu'à partir de 2017.

La Commission rejette l'amendement.

La Commission est saisie de l'amendement CE 46 de M. François de Mazières

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

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis que la rapporteure.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine les amendements CE 69 et CE 70 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Ces amendements ont pour but d'intégrer dans les quotas de logements sociaux pour les communes qui y sont soumises, les logements en accession sociale à la propriété. Les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété revêtent en effet un caractère social et permettent de libérer des logements locatifs sociaux tout en facilitant le parcours résidentiel des familles.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette les amendements CE 69 et CE 70.

Puis elle adopte l'article 10 sans modification.

Après l'article 10 :

La Commission est saisie de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 10

Elle examine d'abord l'amendement CE 77 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CE 51 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Aux termes de cet amendement, pour l'inventaire fourni par les bailleurs sociaux, chaque nouveau logement locatif social serait compté pour un logement, à l'exception des logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), qui seraient comptés pour deux logements.

Cette mesure se révélerait très incitative et permettrait de sortir de la seule logique de sanction. Vous l'avez évoqué à plusieurs reprises, madame la ministre : les logements destinés aux personnes les plus modestes – donc ceux financés par un PLAI – sont au cœur de la problématique.

Mme la rapporteure. Nous avons déjà débattu de la cotation des catégories de logements sociaux et en avons évoqué les limites : une telle mesure pourrait conduire à ce que moins de logements très sociaux soient réalisés.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable également.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 3 de M. Jean-Marie Tetart.

M. Jean-Marie Tetart. Mon amendement vise à unifier le zonage locatif social en Ile-de-France. Vous avez indiqué, madame la ministre, que la loi serait appliquée très rapidement après sa promulgation et qu'on jugerait alors de la bonne volonté et de la bonne foi des élus à la manière dont ils participeraient à ce plan d'urgence sociale.

Or, dans la partie de l'Ile-de-France classée en zone 2, il est presque impossible aux maires – quelle que soit leur bonne volonté – de réaliser des opérations de logement locatif social. Si l'on considère deux communes voisines, l'une pourra le faire et l'autre non, en fonction de la zone à laquelle elle appartient. L'application des plafonds de loyers induit un important besoin d'autofinancement auquel peu de bailleurs sociaux sont en mesure de faire face. Ou alors, cela nécessite un investissement très élevé de la part des communes ou un recours massif au dispositif du « 1 % logement ».

Tous les indicateurs – nombre de postulants aux logements sociaux inscrits dans les mairies ; coût de la construction ; « reste à vivre » après paiement des charges liées au

logement – le montrent : la situation du logement est tendue dans l'ensemble de l'Ile-de-France, y compris dans la frange de la grande couronne et dans les zones rurales. L'extension de la validité de la carte Navigo, qui permettra d'habiter dans des parties plus éloignées de la grande couronne, va encore accroître cette tension.

Je demande donc le classement de l'ensemble l'Ile-de-France en zone 1, à l'exception de Paris et des communes limitrophes, qui demeureraient en zone 1 *bis*. Cette mesure vous permettrait, madame la ministre, d'atteindre vos objectifs : il s'agit non seulement de mettre les maires en situation de faire la preuve de leur bonne volonté, mais de permettre à ceux qui la font déjà d'avancer. De leur aveu même, les bailleurs sociaux ne sont plus en mesure de construire des logements sociaux dans certaines communes, sauf à faire un geste amical envers les maires et à y consacrer une part très élevée de leurs fonds propres.

L'étude d'impact n'étant pas achevée, cette mesure serait appliquée à titre expérimental pendant trois ans et évaluée à l'issue de cette période.

Mme la rapporteure. Ce sujet ne concerne pas que l'Ile-de-France. Vous reprenez des éléments intéressants d'un rapport de la Cour des comptes de 2012. Néanmoins, cette disposition n'a pas sa place dans le présent projet de loi.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Cette question de la pertinence du zonage pour le pilotage de la politique du logement a également été abordée lors de l'examen du dispositif dit « Duflot ».

Les observatoires du logement, financés à hauteur de 5 millions d'euros dans le projet de loi de finances pour 2013, travailleront non seulement sur la question des loyers, mais également sur un pilotage plus précis de la politique du logement, reposant sur la réalité de la demande et de la pression sociale. Ils définiront des critères objectifs pour l'ensemble du territoire, qui permettront de sortir du pilotage par zones, dont nous connaissons les limites.

Cette évolution ne nous exonère pas de réfléchir à la mesure que vous proposez. Cependant, je ne connais pas de commune qui souhaite, à l'inverse, passer en zone 2 ou 3. À la limite, nous pourrions classer l'ensemble des communes de France en zone 1 !

Je ne suis pas favorable à votre amendement. Cependant, votre question est juste et légitime et nous continuerons à y travailler. Je proposerai, le moment venu, à des élus et à des parlementaires de constituer un groupe de travail.

M. Jean-Marie Tetart. Je demande que l'on tienne compte de la situation particulière de la zone 2 pour juger de la bonne volonté des maires.

M. Benoist Apparu. Les observatoires vont permettre une analyse plus fine de la situation des différents territoires. Vous estimez, madame la ministre, que le zonage n'est plus pertinent. Cependant, il vous faut bien définir des seuils en matière fiscale.

Mme la ministre. Il ne sera pas mis fin à toute forme de zonage. Cependant, nous ne définirons plus de zones *a priori* : les zones seront délimitées en fonction de critères objectifs et pourront évoluer.

La Commission rejette l'amendement.

Article 11 (article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) :
Modification du statut de la SOGINORPA

La Commission adopte l'article 11 sans modification.

Article 12 : *Typologie des logements dans la réalisation de logements sociaux pour les communes en état de carence*

La Commission examine les amendements identiques CE 47 de M. François de Mazières et CE 75 de M. Benoist Apparu, tendant à supprimer l'article.

M. François de Mazières. En cas de carence, l'article 12 impose aux communes de réaliser, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % de logements locatifs sociaux parmi les logements familiaux, hors logements financés avec un prêt locatif social (PLS).

Ce système très pervers va freiner la construction. Les communes cumuleront alors les handicaps : non seulement la part de logements sociaux qu'elles devront réaliser passera de 25 à 30 %, mais elles ne pourront plus avoir recours au PLS. Dans les zones où le prix du foncier est très élevé, elles risquent de ne plus trouver d'opérateurs.

En outre, vous avez modifié la rédaction du texte par rapport au précédent projet de loi : il est désormais question de « logements familiaux ». Pouvez-vous nous apporter des précisions sur ce point ?

Mes amendements suivants, CE 48, CE 50 et CE 49, qui sont des amendements de repli, ont le même objet.

M. Benoist Apparu. Je suis surpris que Mme la ministre présente une disposition qui va à l'encontre de la densification urbaine.

Mme la rapporteure. Avis défavorable sur ces deux amendements de suppression de l'article, tout comme sur les amendements suivants de M. de Mazières.

S'agissant de cet article, le présent projet de loi est identique au précédent, tel qu'il était issu de la commission mixte paritaire. Le recours au PLS n'est exclu que pour les logements familiaux. Les communes peuvent donc, dans les opérations en question, utiliser le PLS pour financer des logements étudiants ou seniors, si elles ont des besoins dans ce domaine.

Mme la ministre. Même avis que Mme la rapporteure.

Les dispositions de l'article 12 ne font nullement obstacle à la réalisation d'opérations équilibrées. De nombreux exemples le montrent, y compris dans de grandes métropoles. Il peut être utile à des villes compactes de promouvoir une densité modérée.

La Commission rejette les amendements.

Puis elle rejette successivement, suivant l'avis défavorable de la rapporteure, les amendements CE 48, CE 50 et CE 49 de M. François de Mazières.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 19 de M. Lionel Tardy et CE 62 de M. François de Mazières.

M. Lionel Tardy. Le texte censuré par le Conseil constitutionnel prévoyait que le préfet pouvait accorder des dérogations en fonction du contexte local. Dans le présent texte, le « contexte local » a été remplacé par « la typologie des logements situés à proximité de l'opération ». Il est dommage de perdre ainsi en souplesse : le préfet est le mieux à même de juger si une dérogation s'impose ou non. Je propose donc de revenir à la rédaction initiale.

M. François de Mazières. Même argumentation.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Le texte permet, au contraire, de préciser ce qu'on entend par contexte local. Il est utile que les préfets examinent la situation alentour pour éviter l'absence ou, à l'inverse, la trop grande concentration de logements sociaux dans une zone donnée. Cette disposition va dans le sens de la mixité sociale, qui est l'objectif même du présent projet de loi.

Mme la ministre. Avis défavorable.

Cette disposition a été rajoutée à l'issue d'un échange avec le Conseil d'État. Le texte risquait d'être censuré par le Conseil constitutionnel pour incompétence négative : il revient au législateur d'encadrer le pouvoir d'appréciation du préfet.

Les amendements CE 19 et CE 62 sont retirés.

La Commission adopte l'article 12 sans modification.

Article 13 (article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation) : *Obligations de déclaration d'inventaire des logements sociaux*

La Commission adopte l'article 13 sans modification.

Article 14 (article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation) : *Calcul et affectation du prélèvement annuel sur les ressources fiscales des communes*

La Commission est saisie de l'amendement CE 52 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Les communes réalisent des efforts considérables pour entretenir leur parc de logements locatifs sociaux. À ce titre, elles subventionnent différents types de travaux afin d'améliorer le confort et la qualité de ces logements. Ces efforts ne doivent pas pénaliser les communes qui ne réalisent pas assez de nouveaux logements locatifs sociaux, comme les y oblige l'article 55 de la loi SRU.

Toutefois, le législateur a évité l'écueil de la sanction financière *a priori* et a introduit un système positif d'exemption des pénalités pour les communes qui entreprennent réellement des efforts en utilisant le mécanisme des dépenses déductibles.

Je propose d'intégrer dans ces dépenses déductibles le montant des éventuels travaux de rénovation ou d'amélioration des logements du parc locatif social en matière environnementale.

Cet amendement important répond à une préoccupation que vous avez souvent exprimée, madame la ministre : les logements sociaux doivent également respecter les normes environnementales. Beaucoup reste à faire en ce domaine.

Mme la rapporteure. L'intégration aux dépenses déductibles des frais engagés par les communes pour rénover leur parc de logements peut paraître pertinente. Néanmoins, il convient de ne pas opposer la rénovation des logements existants et la construction d'une offre nouvelle. Une commune qui fait la preuve de sa bonne foi et de sa bonne volonté en améliorant la qualité de vie dans son parc existant, qu'il soit privé ou public, n'est pas dispensée pour autant de réaliser, avec l'État, les investissements nécessaires à la construction de logements sociaux nouveaux, afin de répondre à la demande.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable. Ce sont en effet deux questions distinctes.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine les amendements identiques CE 29 de M. Bernard Reynès et CE 53 de M. François de Mazières.

M. Lionel Tardy. L'amendement CE 29 tend à supprimer l'alinéa 6, qui modifie l'alinéa 7 de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

Certains établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) ayant adopté récemment leur programme local de l'habitat (PLH) remplissent aujourd'hui les critères pour se voir affecter le prélèvement que subissent les communes carencées. Avec la modification envisagée, ce ne sera plus le cas : les EPCI devront désormais avoir conclu une convention de délégation des aides à la pierre.

Or, le préfet est libre d'accepter ou de refuser cette convention. Dès lors, certains EPCI n'auraient plus la garantie absolue de se voir affecter le prélèvement sur les communes carencées, alors que leur PLH a pourtant été validé par les services de l'État.

M. François de Mazières. Même argumentation.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette par un seul vote les amendements.

Puis elle adopte l'article 14 sans modification.

Article 15 (article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation) : *Rythme de rattrapage et inscription d'une échéance de mixité sociale à 2025 ; Typologie des logements dans la réalisation de logements sociaux*

La Commission est saisie de l'amendement CE 71 de M. François de Mazières, tendant à supprimer l'article.

M. François de Mazières. Les modalités de rattrapage pour atteindre les taux fixés par la loi en matière de construction de logements sociaux sont très exigeantes. Le

rythme en est considérablement accéléré. Par souci de réalisme, nous demandons que cet article soit supprimé.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Nous avons longuement débattu des modalités de passage du taux de logements sociaux de 20 à 25 %. La proposition demeure raisonnable et équilibrée. Les efforts demandés sont réalisables.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 30 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. Intégrer les logements en accession sociale à la propriété au dispositif prévu à l'article 15 inciterait les communes et EPCI à réaliser de tels logements. Cela offrirait la possibilité aux ménages modestes d'accéder à la propriété.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle en vient ensuite à l'amendement CE 43 de M. Jean-Christophe Fromantin.

M. Jean-Christophe Fromantin. Dans le cadre de la réflexion sur les métropoles ou sur l'acte III de la décentralisation, nous recherchons l'échelle la plus efficace pour la conduite de certaines politiques publiques. Mon amendement va dans le même sens : en matière de logement social, nous devrions pouvoir raisonner à l'échelle des bassins de vie, qui ont d'ailleurs évolué depuis l'adoption de la loi SRU. Notamment pour les communes où la loi est difficilement applicable, l'objectif de réalisation des logements sociaux serait apprécié à l'échelle du bassin de vie. C'est, par exemple, le cas à Paris, où les arrondissements ne sont pas tous soumis aux mêmes contraintes.

En outre, lorsqu'une commune cherche à tout prix à construire, elle est parfois amenée à consacrer des moyens importants à l'acquisition du foncier au détriment de la réalisation d'un certain volume de logements. Cet amendement permettrait donc également d'optimiser l'utilisation des moyens en élargissant le cadre d'action.

Mme Annick Lepetit. Plusieurs collègues franciliens prennent Paris pour exemple. Or, les arrondissements parisiens ne sont pas, je le rappelle, des communes. En matière de construction et d'aménagement, ils sont certes consultés pour avis – d'ailleurs davantage que dans les années 1990 –, mais cette politique demeure la compétence de la ville de Paris. Le taux de logement social est apprécié sur l'ensemble de la commune. Cela ne nous empêche pas d'identifier les arrondissements où le taux de logements sociaux est plus faible – nous continuerons d'ailleurs à le faire. Cependant, sur le plan légal, la commune de Paris est seule comptable et redevable.

M. Jean-Christophe Fromantin. Vous avez raison sur le plan juridique. Néanmoins, la carte du logement social à Paris n'est pas homogène. Or, cela ne tient pas à une quelconque absence de volonté politique de la part du maire de Paris, mais aux réalités : le potentiel de construction de logements sociaux n'est pas le même dans tous les arrondissements, compte tenu du bâti existant, du coût du foncier et de l'immobilier.

Mme Annick Lepetit. Cela tient aussi à une réalité sociologique et politique.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 78 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 31 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. Cet amendement vise à ce que l'objectif de réalisation prévu à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation pour la cinquième période triennale de 2014 à 2016 soit ramené à 20 %, afin de laisser un délai réaliste aux communes et aux EPCI pour s'organiser.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE 44 de M. Jean-Christophe Fromantin.

M. Jean-Christophe Fromantin. Il s'agit d'une proposition importante, notamment pour l'avenir.

L'État demande à juste titre aux EPCI d'élaborer un PLH, pour disposer d'un schéma directeur cohérent et développer une politique de l'habitat à moyen ou long terme. Dans le cadre de ce PLH, les communes peuvent opter pour des logements de taille plus importante si leur politique est d'accompagner les familles, le cas échéant nombreuses. Or, le mode actuel de comptabilisation du nombre de logements sociaux, par période triennale, les incite plutôt, surtout lorsqu'elles sont carencées et dans une situation contrainte, à privilégier des logements de surface réduite, pour ne pas se retrouver dans une situation de carence encore plus marquée et avoir à verser davantage de pénalités.

Je propose de comptabiliser le nombre de logements sociaux en tenant compte d'une unité-logement, qui serait fixée à 25 mètres carrés. Cette mesure porterait non pas sur le stock, mais sur le flux de nouveaux logements sociaux, pour ne pas avoir à revenir sur les décomptes déjà réalisés. Elle donnerait de la souplesse et permettrait de mieux faire coïncider les objectifs de la loi avec ceux des PLH.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Défavorable également.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 39 de M. Michel Piron.

M. Lionel Tardy. Le projet du Gouvernement de relever de 20 à 25 % le quota de logements sociaux dans les zones tendues est cohérent avec la réalité de la demande.

Toutefois, il est suggéré de mieux prendre en compte la diversité du logement social. Dans le projet initial du Gouvernement, les logements en location-accession étaient pris en compte dans le calcul du quota. Le Sénat est revenu sur cette disposition, excluant par là même les logements éligibles au prêt social de location-accession (PSLA), qui répondent pourtant aux besoins des ménages modestes.

Le présent amendement vise à comptabiliser les logements financés par un PSLA dans l'effort de construction triennal des communes qui ont déjà atteint un taux de 20 % de logements sociaux, uniquement pour la quote-part comprise entre 20 et 25 %.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 15 sans modification.

Article 16 (article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation) :
Majoration du prélèvement et son affectation à un fonds national

La Commission est saisie d'un amendement CE 72 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. L'article 16 prévoit la multiplication par cinq des pénalités pour les communes n'ayant pas atteint les taux de logements sociaux fixés par la loi.

Le cumul de ce quintuplement des sanctions et du relèvement de 20 % à 25 % du quota minimum de logements sociaux aboutirait dans de nombreuses communes à un montant de pénalités très élevé. Or, on peut exiger des élus un effort sur le flux de nouvelles constructions, mais certainement pas sur le stock de logements existants, pour lequel ils n'ont souvent aucune responsabilité.

Certaines communes seront conduites soit à réduire considérablement leurs autres capacités d'investissement, soit à augmenter la fiscalité locale. Or cette forte contrainte, qui pèsera lourdement sur les finances locales, est totalement contraire à la décentralisation, que vous prônez par ailleurs. Votre politique ira en réalité souvent à l'encontre des efforts consentis pour les municipalités qui mènent une politique volontariste de mixité sociale dans tous les quartiers.

Nous demandons donc la suppression de cet article.

Mme la rapporteure. Je suis favorable au quintuplement des sanctions et au respect des engagements du Président de la République.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 54 de M. François de Mazières.

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

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Puis elle étudie l'amendement CE 32 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. Afin de mettre en valeur les actions des communes et EPCI réalisées pour lutter contre l'habitat indigne, l'État doit apporter son soutien aux collectivités qui se sont dotées de cellules « habitat indigne ». La dimension sociale des actions menées ne fait aucun doute : elles bénéficient à l'évidence aux personnes les plus modestes.

Il serait donc cohérent que les prélèvements des communes et EPCI dotées d'une cellule « habitat indigne » soient minorés : cela encouragerait ces initiatives.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

Je suis même étonnée : en quoi la lutte contre l'habitat indigne pourrait-elle exonérer les communes et les EPCI de leurs obligations ?

La Commission rejette cet amendement.

Elle en vient enfin à l'amendement CE 33 de M. Bernard Reynès.

M. Lionel Tardy. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette cet amendement.

Elle adopte ensuite l'article 16 sans modification.

Article 17 : *Rapport sur les dispositifs de mobilisation du parc privé dans les communes en état de carence*

La Commission est saisie de l'amendement CE 76 de M. Benoist Apparü.

M. Benoist Apparü. Défendu.

Mme la rapporteure. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Puis elle adopte l'article 17 sans modification.

Article 18 (article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Suppression de la possibilité pour la commission départementale de doubler la majoration prévue par l'arrêté de carence*

La Commission adopte l'article 18 sans modification.

Après l'article 18

La Commission est saisie de deux amendements, CE 1 et CE 2, de Mme Laure de La Raudière, portant articles additionnels après l'article 18 et pouvant faire l'objet d'une présentation commune.

M. Lionel Tardy. Ces deux amendements sont défendus.

Mme la rapporteure. J'émet un avis défavorable sur les deux amendements.

Mme la ministre. Le Gouvernement également.

La Commission rejette successivement ces deux amendements.

Article 19 (articles [nouveaux] L. 302-9-3 et L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation) : *Institution d'un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux à destination des ménages modestes*

La Commission est saisie de l'amendement CE 55 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Cet amendement tend à supprimer l'article 19.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Puis elle adopte l'article 19 sans modification.

Article 20 (article L. 210-1 du code de l'urbanisme) : *Délégation du droit de préemption par l'État dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence*

La Commission adopte l'article 20 sans modification.

Article 21 (article L. 5333-2 du code général des collectivités territoriales) : *Suppression du transfert automatique au syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) de la compétence en matière d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU)*

La Commission adopte l'article 21 sans modification.

Article 22 (article L. 122-1-4 du code de l'urbanisme) : *Adaptation du document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale*

La Commission adopte l'article 22 sans modification.

Article 23 (article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme) : *Possibilité pour un plan local d'urbanisme d'autoriser davantage de logements que dans le programme local de l'habitat*

La Commission est saisie de l'amendement CE 57 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Cet amendement tend à supprimer l'article 23.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Puis elle adopte l'article 23 sans modification.

Article 24 : *Rapport sur les conditions de constructibilité dans le cadre du plan d'exposition au bruit de Roissy*

La Commission adopte l'article 24 sans modification.

Article 25 (article 1609 nonies C du code général des impôts) : *Reversement d'une fraction du prélèvement aux communes par les EPCI*

La Commission adopte l'article 25 sans modification.

Article 26 : *Dispositions transitoires permettant la possible multiplication par cinq du prélèvement dès 2015*

La Commission est saisie de l'amendement CE 58 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Il s'agit encore d'un amendement de suppression de l'article.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 63 de M. François de Mazières et CE 35 de M. Lionel Tardy.

M. François de Mazières. Nous tenons à appeler l'attention du Gouvernement sur les effets de seuil qu'engendrera ce texte, et sur leurs conséquences brutales.

M. Lionel Tardy. L'amendement CE 35 est défendu.

Mme la rapporteure. Défavorable.

Mme la ministre. Même avis que Mme la rapporteure.

La Commission rejette successivement ces amendements.

Puis elle adopte l'article 26 sans modification.

Article 27 : *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 examine, en discussion commune, les amendements CE 60 et CE 59 de M. François de Mazières.

M. François de Mazières. Ces deux amendements sont défendus.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette successivement ces deux amendements.

Puis elle adopte l'article 27 sans modification.

Après l'article 27

La Commission examine l'amendement CE 80 de M. Benoist Apparü, portant article additionnel après l'article 27

M. Benoist Apparü. Défendu.

Mme la rapporteure. Défavorable.

Mme la ministre. Défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Article 28 : *Date d'application du prélèvement résultant du relèvement à 25 % du taux obligatoire de logements sociaux pour certaines communes*

La Commission adopte l'article 28 sans modification.

Article 29 : *Instauration d'un outil statistique national sur les données relatives au marché du logement*

La Commission examine l'amendement CE 20 de M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Cet article est plein de bonnes intentions – qui ne souhaiterait disposer d'un bon outil statistique pour éclairer nos décisions ? – mais il est absolument inapplicable.

Il faudrait commencer par savoir ce qui existe, et ce qui pose problème ; or l'étude d'impact n'évoque pas cet article.

Le remède proposé est tout simplement d'obliger tous les acteurs, y compris les acteurs privés, à fournir à l'INSEE, sans aucune contrepartie, toutes les données relatives au marché du logement ! De plus, le silence est total sur les modalités de mise en œuvre. Or recueillir ces données aura un coût ; en outre, ces données auront une valeur économique certaine. Vous ne traitez pas ces problèmes. Quelles seront les sanctions en cas de refus de transmission ? L'article ne le dit pas.

Je propose donc la suppression de cet article.

Mme la rapporteure. Cet article est issu d'un amendement déposé ici même par M. Daniel Goldberg, qui saura certainement vous apporter toutes les explications nécessaires. En tout cas, il nous a convaincus.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Cet article a effectivement été ajouté au cours des débats parlementaires. Je suis donc défavorable à sa suppression.

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle adopte l'article 29 sans modification.

Article 30 : *Rapport du Gouvernement sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne*

La Commission adopte l'article 30 sans modification.

Titre III

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

Article 31

La Commission adopte l'article 31 sans modification.

Article 32

La Commission adopte l'article 32 sans modification.

Article 33 (article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation) :
Suppression du prélèvement sur les organismes HLM

La Commission est saisie de l'amendement CE 81 de M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette cet amendement.

Puis elle adopte l'article 33 sans modification.

M. Benoist Apparu. Monsieur le président, combien d'amendements ont été adoptés ce matin ?

M. le président François Brottes. Aucun, mon cher collègue, bien que plus de quatre-vingt amendements aient été présentés.

La Commission adopte l'ensemble du projet de loi sans modification.

AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION

Amendement CE 1 présenté par Mme Laure de La Raudière, M. Alain Leboeuf, M. Jean-Marie Tetart, M. Philippe Le Ray, M. Antoine Herth, Mme Marie-Louise Fort, Mme Arlette Grosskost, M. Nicolas Dhuicq, M. Bernard Gérard, M. Jean-Claude Mathis, M. Christophe Guilloteau, Mme Isabelle Le Callennec, M. Lionel Tardy, M. Guy Geoffroy et M. Patrice Martin-Lalande :

Article additionnel après l'article 18

Insérer la division et l'intitulé suivants :

Titre V

Renforcement de la mobilité dans le parc de logements sociaux

Article XXX

À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 482-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « trois offres de relogement faites » sont remplacés par les mots : « une offre de relogement faite ».

Article XXX

L'article L. 442-3-2 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « trois offres de relogement faites » sont remplacés par les mots : « une offre de relogement faite ».

2° À la deuxième phrase du même alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « première ».

Article XXX

Au premier alinéa du I, à la première phrase du troisième alinéa du I et au II de l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de trois ans » sont remplacés par trois fois par les mots : « d'un an ».

Article XXX

L'article L. 442-6 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du II, les mots : « trois offres » sont remplacés par les mots : « une offre » ;

2° À la dernière phrase du même alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « première ».

Article XXX

L'article L. 353-15 du même code est ainsi modifié :

1° À la première phrase du III, les mots : « trois offres » sont remplacés par les mots : « une offre ».

2° À la dernière phrase du même III, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « première ».

Article XXX

Au II de l'article L. 482-3 du même code, les mots : « de trois ans » sont remplacés par les mots : « d'un an ».

Article XXX

À la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 482-2 du même code, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « deux ».

Article XXX

À la première phrase du I de l'article L. 482-3 du même code, les mots : « de trois ans » sont remplacés par les mots : « d'un an ».

Amendement CE 2 présenté par Mme Laure de La Raudière, M. Alain Leboeuf, M. Jean-Marie Tetart, M. Philippe Le Ray, M. Antoine Herth, Mme Marie-Louise Fort, Mme Arlette Grosskost, M. Nicolas Dhuicq, M. Bernard Gérard, M. Jean-Claude Mathis, M. Christophe Guilloteau, Mme Isabelle Le Callennec, M. Lionel Tardy, M. Guy Geoffroy, M. Philippe Gosselin et M. Patrice Martin-Lalande :

Article additionnel après l'article 18

Insérer la division et l'intitulé suivants :

« Titre V

« Renforcement de la mobilité dans le parc de logements sociaux

« Article XXX

« Au premier alinéa du I, à la première phrase du troisième alinéa du I et au II de l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de trois ans » sont remplacés par trois fois par les mots : « d'un an ».

« Article XXX

« À la première phrase du I de l'article L. 482-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « de trois ans » sont remplacés par les mots : « d'un an ».

Amendement CE 3 présenté par M. Jean-Marie Tetart

Article additionnel après l'article 10

I. « Sur le territoire de l'Ile-de-France, hors agglomération parisienne, le zonage locatif social est unifié et défini en zone 1.

Cette disposition est effectuée à titre expérimental pour une période de trois ans à l'issue de laquelle un rapport, sur les effets de ce dispositif, est remis au Parlement ».

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

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

Article additionnel avant l'article premier

Insérer l'article suivant :

« Le Gouvernement remet un rapport au parlement, dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, comportant une estimation précise de l'étendue du parc de logements de fonction concédés aux fonctionnaires de la fonction publique d'État, de la fonction publique territoriale et de la fonction publique hospitalière. »

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

Article 8

À l'alinéa 2, remplacer le chiffre : « vingt-quatre » par le chiffre : « douze ».

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

Article additionnel après l'article 8

Insérer l'article suivant :

« Après l'article L. 441-2-3-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-3-5 ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-3-5.* – Lorsque la commission de médiation a reconnu une demande comme prioritaire et comme devant être satisfaite d'urgence, le demandeur qui n'a pas reçu, dans un délai fixé par voie réglementaire, une offre de logement tenant compte de ses besoins et de ses capacités peut introduire un recours devant la juridiction administrative tendant à ce que soit ordonnée l'application des dispositions du chapitre II du titre IV du livre VI du présent code aux fins de permettre son logement ou son relogement. »

Amendement CE 9 présenté par M. Lionel Tardy

Article premier

Supprimer cet article.

Amendement CE 10 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

À l'alinéa 9, après les mots « comité régional de l'habitat », insérer les mots « de la commission départementale de consommation des espaces agricoles »

Amendement CE 11 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

À l'alinéa 14, après les mots « d'un logement », insérer les mots « ou ses ayant-droits »

Amendement CE 12 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

À l'alinéa 14, après les mots « en priorité », insérer les mots « selon les modalités des articles L. 213-2 et suivants du code de l'urbanisme »

Amendement CE 13 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

À l'alinéa 14, après les mots « le prix d'acquisition de son logement », insérer les mots « en tenant compte de l'inflation »

Amendement CE 14 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

À l'alinéa 21, supprimer les mots « dont l'État dispose »

Amendement CE 15 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

À l'alinéa 27, rédiger ainsi la dernière phrase « ce bilan est public et mis en ligne sous un format librement réutilisable »

Amendement CE 16 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

Supprimer les alinéas 28 et 29.

Amendement CE 17 présenté par M. Lionel Tardy

Article 3

À l'alinéa 28, après les mots « il est créé », insérer les mots « pour une durée de cinq ans »

Amendement CE 18 présenté par M. Lionel Tardy

Article 9

À l'alinéa 5, remplacer le mot « opposition » par le mot « autorisation »

Amendement CE 19 présenté par M. Lionel Tardy

Article 12

Aux alinéas 2 et 4, remplacer les mots « de la typologie des logements situés à proximité de l'opération » par les mots « du contexte local »

Amendement CE 20 présenté par M. Lionel Tardy

Article 29

Supprimer cet article.

Amendement CE 23 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 3

À la fin de l'alinéa 12, substituer aux mots : « locatifs sociaux » les mots : « à usage locatif sociaux et en accession sociale à la propriété ».

Amendement CE 24 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 3

Après le mot : « locatifs », supprimer la fin de l'alinéa 30.

Amendement CE 25 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 3

Après l'alinéa 37, insérer l'alinéa suivant :

« 5° Les logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement menée sous maîtrise d'ouvrage communale, sur des terrains cédés à un tarif inférieur d'au moins 20 % à la valeur vénale usuelle du parc privé et réservés à des primo-accédants. »

Amendement CE 26 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 10

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

« Sont exemptés les communes et établissements publics de coopération intercommunale classés en zone « espace protégé ». ».

Amendement CE 27 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 10

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

« Sont exemptés les communes et établissements publics de coopération intercommunale soumis à un risque naturel important. ».

Amendement CE 28 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 10

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

« Sont exemptés les communes et établissements publics de coopération intercommunale de moins de 20 000 habitants disposant d'une cellule habitat indigne telle que définie dans le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées 2008-2012. »

Amendement CE 29 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 14

Supprimer l'alinéa 6.

Amendement CE 30 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 15

I. – À la première phrase de l'alinéa 3, substituer aux mots : « locatifs sociaux » les mots : « à usage locatif sociaux et en accession sociale à la propriété ».

II. – En conséquence, procéder à la même substitution à la seconde phrase du même alinéa, à l'alinéa 6, à la première phrase et par deux fois à la seconde phrase de l'alinéa 7.

Amendement CE 31 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 15

À l'alinéa 11, substituer aux mots : « 25 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux prévu au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. », les mots : « 20 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 les taux prévus au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. »

Amendement CE 32 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 16

Après l'alinéa 7, insérer les deux alinéas suivants :

« c) *bis* Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Le prélèvement majoré des communes et établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une cellule habitat indigne ne peut être supérieur à deux fois au prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. ».

Amendement CE 33 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 16

Après l'alinéa 7, insérer les deux alinéas suivants :

« c bis) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Les coûts d'aménagement de logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement menée sous maîtrise d'ouvrage communale sur des terrains cédés à un tarif inférieur d'au moins 20 % à la valeur vénale usuelle du parc privé et réservés à des primo-accédants sont déduits du prélèvement majoré mentionné au présent article. » ;

Amendement CE 35 présenté par M. Bernard Reynès, M. Lionel Tardy, M. Damien Abad

Article 26

À la première phrase de l'alinéa 2, substituer aux mots : « locatifs sociaux » les mots : « à usage locatif sociaux et en accession sociale à la propriété ».

Amendement CE 36 présenté par M. Michel Piron, M. Lionel Tardy, M. Jean-Pierre Decool, M. Patrick Hetzel, M. Alain Suguenot, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc

Article 3

Compléter l'alinéa 20 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 37 présenté par M. Michel Piron, M. Jean-Pierre Decool, M. Patrick Hetzel, M. Philippe Le Ray, M. Alain Suguenot, M. Alain Marc

Article 3

À la première phrase de l'alinéa 5, substituer au taux : « 100 % », le taux : « 50 % ».

Amendement CE 38 présenté par M. Michel Piron, Mme Laure de La Raudière, M. Michel Heinrich, M. Philippe Le Ray, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Pierre Decool, M. Alain Marc

Article 10

La première phrase de l'alinéa 7 est remplacée par la phrase suivante :

« 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 39 présenté par M. Michel Piron, M. Alain Suguenot, M. Alain Marc, M. Lionel Tardy, M. Patrick Hetzel

Article 15

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« Après l'avant-dernier 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 40 présenté par M. Michel Piron, M. Dino Cinieri, M. Éric Straumann, M. Jean-Claude Guibal, M. Michel Heinrich, M. Jean-Pierre Decool, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Sophie Rohfritsch, M. Alain Chrétien, M. Patrick Hetzel, M. Philippe Le Ray, M. Isabelle Le Callennec

Article 5

Rédiger ainsi cet article :

« Le I de l'article 7 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « maritime », sont insérés les mots : « ou du bail prévu au chapitre I^{er} du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation » ;

2° À la seconde phrase du 1^{er} alinéa, après les mots « ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif » il est ajouté « lorsque le bien sur lequel il porte, en raison notamment de l'affectation du bien résultant soit du bail ou d'une convention non détachable de ce bail, soit des conditions de la gestion du bien ou du contrôle par la personne publique de cette gestion, constitue une dépendance du domaine public, sous réserve que cette dépendance demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie. »

3° Le 2^e alinéa est supprimé.

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« La redevance d'un bail conclu par l'État ou l'un de ses établissements publics est fixée par référence à la valeur vénale du bien bénéficiant, le cas échéant, de la décote prévue aux articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques. »

Au II de l'article 7 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009, il est ajouté au 2°, 3° et 4°, en début de phrase « Pour les baux emphytéotiques administratifs ».

Amendement CE 41 présenté par M. Jean-Christophe Fromantin

Article 10

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

« Le taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa où l'indice de potentiel foncier défini par décret ne leur permet pas d'atteindre le taux de 25 %. ».

Amendement CE 42 présenté par M. Jean-Christophe Fromantin

Article 10

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

« Ce taux est fixé à 20 % pour les communes dont l'indice de potentiel foncier, défini par décret, ne leur permet pas d'atteindre le taux de 25 % et dans lesquelles au moins 30 % de la production annuelle de logements sont des logements sociaux. ».

Amendement CE 43 présenté par M. Jean-Christophe Fromantin

Article 15

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

« Dans les communes dont le potentiel foncier est bas, l'objectif de réalisation de logements sociaux est recherché à l'échelle d'un même bassin de vie, dont la définition est précisée par décret. ».

Amendement CE 44 présenté par M. Jean-Christophe Fromantin

Article 15

Après l'alinéa 11 insérer l'alinéa suivant :

6° À la fin de l'article L. 302-8, insérer l'alinéa suivant :

« Dans le cadre de chaque objectif triennal, pour les logements conventionnés à compter de la promulgation de la présente loi, le calcul du nombre de logements sociaux se fait compte-tenu de l'unité-logement définie par décret. » ;

Amendement CE 45 présenté par M. François de Mazières

Article 10

À l'alinéa 3, après le mot : « propre », insérer les mots : « , 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 46 présenté par M. François de Mazières

Article 10

Après l'alinéa 14, insérer les deux alinéas suivants :

« 5° *bis* Après le huitième alinéa, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Les logements locatifs des ministères chargés de la défense et de l'intérieur soumis à la réglementation relative aux conditions de ressources ».

Amendement CE 47 présenté par M. François de Mazières

Article 12

Supprimer cet article.

Amendement CE 48 présenté par M. François de Mazières

Article 12

I. – À l'alinéa 2, substituer aux mots : « dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. » les mots : « le flux des nouvelles constructions sur le territoire communal comporte au moins 25 % de ».

II. – À l'alinéa 4, substituer aux mots : « dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. » les mots : « le flux des nouvelles constructions sur le territoire communal comporte au moins 25 % de ».

Amendement CE 49 présenté par M. François de Mazières

Article 12

I. – À l'alinéa 2, supprimer les mots : « hors logements financés avec un prêt locatif social. »

II. – À l'alinéa 4, supprimer les mots : « hors logements financés avec un prêt locatif social. »

Amendement CE 50 présenté par M. François de Mazières

Article 12

I. – À l’alinéa 2, substituer aux mots : « au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l’article L. 302-5 », les mots : « au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l’article L. 302-5 »

II. – À l’alinéa 4, substituer aux mots : « au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l’article L. 302-5 », les mots : « au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l’article L. 302-5 »

Amendement CE 51 présenté par M. François de Mazières

Article additionnel après l’article 10

Après l’article L. 302-6 du code de la construction et de l’habitation, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-6-1.* – Pour l’inventaire mentionné à l’article L. 302-6, chaque nouveau logement locatif social au sens de l’article L. 302-5 est compté pour un logement, à l’exception des logements financés par un prêt locatif aidé d’intégration pour lesquels deux logements sont comptabilisés. »

Amendement CE 52 présenté par M. François de Mazières

Article 14

Après l’alinéa 4, insérer l’alinéa suivant :

« 3° *bis* A Après le quatrième alinéa, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des travaux de rénovation ou d’amélioration en matière environnementale des logements de son parc locatif social. » ».

Amendement CE 53 présenté par M. François de Mazières

Article 14

Supprimer l’alinéa 6.

Amendement CE 54 présenté par M. François de Mazières

Article 16

Supprimer les alinéas 7 et 8.

Amendement CE 55 présenté par M. François de Mazières

Article 19

Supprimer cet article.

Amendement CE 56 présenté par M. François de Mazières

Article 10

Supprimer le 12^{ème} alinéa.

Amendement CE 57 présenté par M. François de Mazières

Article 23

Supprimer cet article.

Amendement CE 58 présenté par M. François de Mazières

Article 26

Supprimer cet article.

Amendement CE 59 présenté par M. François de Mazières

Article 27

Au 2^{ème} alinéa, substituer à l'année : « 2014 », l'année : « 2017 ».

Amendement CE 60 présenté par M. François de Mazières

Article 27

Au 2^{ème} alinéa, substituer aux mots : « à compter du 1^{er} janvier 2014 », les mots : « progressivement à compter du 1^{er} janvier 2014 à raison d'un point supplémentaire par an sur la période 2014-2018 et atteindre ainsi les 25 % prévus à l'article L. 302-5 du même code. »

Amendement CE 61 présenté par M. François de Mazières

Article 3

Supprimer les alinéas 17, 18 et 19.

Amendement CE 62 présenté par M. François de Mazières

Article 12

À la seconde phrase de l'alinéa 2, substituer aux mots : « de la typologie des logements situés à proximité de l'opération » les mots : « du contexte local »

Amendement CE 63 présenté par M. François de Mazières

Article 26

Rédiger ainsi les alinéas 2 à 4. :

« II. – Les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 du même code réalisent, au titre de l'année 2013, un tiers du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour la quatrième période triennale, en application de l'article L. 302-8 dudit code dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

III. – Pour les communes faisant l'objet de l'arrêté mentionné au I du présent article et qui ont méconnu l'obligation prévue au II, le représentant de l'État dans le département peut, en tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de l'année 2013, du respect de la typologie prévue au II de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, augmenter, après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 du même code, le taux de majoration de telle sorte que le prélèvement majoré puisse atteindre jusqu'à cinq fois le montant du prélèvement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-7 dudit code. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune. Ce plafond est porté à 10 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal médian par habitant sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini au même article L. 302-7. »

Amendement CE 64 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier

Article 3

Supprimer cet article.

Amendement CE 65 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier, M. Benoist Apparu

Article 3

- I. – À l'alinéa 5, substituer au taux « 100 % », le taux « 50 % ».
- II. – En conséquence, supprimer la dernière phrase de cet alinéa.

Amendement CE 66 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier

Article 3

Après l'alinéa 11, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« II *bis*. La cession d'un terrain dans les conditions prévues par le présent article doit être précédée d'un avis conforme du conseil municipal sur laquelle se situe ce terrain. »

Amendement CE 67 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier

Article 4

Supprimer cet article.

Amendement CE 68 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier

Article 10

Supprimer cet article.

Amendement CE 69 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier, M. Benoist Apparu

Article 10

Compléter cet article par sept alinéas ainsi rédigés :

« 6° Après le dixième alinéa, il est inséré six alinéas ainsi rédigés :

« À compter du 1^{er} janvier 2013 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, pendant dix ans à compter de leur financement, les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques :

« - si ces personnes accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ;

« - si elles acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé octroyé par un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale pour le logement mentionné à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation ;

« - si elles bénéficient d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou un groupement de collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement ;

« - et si leurs revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus pour les titulaires de contrat de location-accession

« À compter du 1^{er} janvier 2013 sont assimilés aux logements sociaux visés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession et jusqu'à la fin de la cinquième année civile qui suit la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'État ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

Amendement CE 70 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier

Article 10

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

« 6° Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Sont considérés comme logements locatifs sociaux, les logements qui font l'objet d'une aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par l'article L. 351-2-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Amendement CE 71 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier, M. Benoist Apparu

Article 15

Supprimer cet article.

Amendement CE 72 présenté par M. François de Mazières, M. Damien Abad, M. Dino Cinieri, M. Jean-Michel Couve, M. Daniel Fasquelle, M. Franck Gilard, M. Georges Ginesta, Mme Anne Grommerch, M. Antoine Herth, M. Thierry Lazaro, M. Philippe Le Ray, M. Alain Marc, M. Philippe Armand Martin, M. Jean-Claude Mathis, M. Yves Nicolin, Mme Josette Pons, M. Bernard Reynès, M. Michel Sordi, M. Éric Straumann, M. Alain Suguenot, M. Lionel Tardy, M. Jean-Charles Taugourdeau, M. Jean-Marie Tetart, Mme Catherine Vautrin, M. Martial Saddier, M. Benoist Apparu

Article 16

Supprimer cet article.

Amendement CE 75 présenté par M. Benoist Apparu

Article 12

Supprimer cet article.

Amendement CE 76 présenté par M. Benoist Apparu

Article 17

Supprimer cet article.

Amendement CE 77 présenté par M. Benoist Apparu

Article additionnel après l'article 10

L'article L. 301-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I- Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représente plus de 35 % des résidences principales, le nombre de logements locatifs sociaux bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'État, pour leur construction, ne peut excéder 80 % du nombre des logements commencés l'année précédente dans la commune et ne bénéficiant d'aucun concours de l'État.

II- Le préfet communique chaque année à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5, avant le 1^{er} septembre, les inventaires la concernant assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5 sur son territoire au 1^{er} janvier de l'année en cours, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés représente plus de 35 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

Après examen de ces observations, le préfet notifie avant le 31 décembre le nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article 301-3-1.

Un décret en Conseil d'État fixe le contenu de l'inventaire visé au premier alinéa, permettant notamment de comptabiliser et de localiser les logements sociaux et de logement ne bénéficiant d'aucun concours de l'État décomptés.

III. – À compter du 1^{er} janvier 2013, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article 301-3-1, si le nombre de logements sociaux

financés est supérieur à 80 % du nombre des logements commencés ne bénéficiant d'aucun concours de l'État.

Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multipliés par la différence entre le nombre de logements sociaux aidés l'année précédente et le nombre de logement non aidés mis en chantier dans la commune l'année précédente, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 4 000 euros.

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

Amendement CE 78 présenté par M. Benoist Apparu

Article 15

Dans la première phrase de l'alinéa 7 après le mot : « produire », insérer les mots : « à l'exception des logements étudiants »

Amendement CE 79 présenté par M. Benoist Apparu

Article 10

Après l'alinéa 6, il est inséré l'alinéa suivant :

« Le taux de 25 % est apprécié au niveau intercommunal lorsqu'il existe un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) »

Amendement CE 80 présenté par M. Benoist Apparu

Article additionnel après l'article 27

Un délai est mis en place pour les communes sur le point d'intégrer une intercommunalité et qui n'étaient pas concernées par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation avant cette intégration. Ce délai reporte à 2035 au lieu de 2025 leur obligation d'atteindre le taux prévu de logements locatifs sociaux.

Amendement CE 81 présenté par M. Benoist Apparu

Article 33

Supprimer cet article.

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du jeudi 15 novembre 2012 à 10 heures

Présents. - M. Yves Blein, Mme Michèle Bonneton, M. François Brottes, M. André Chassaigne, M. Daniel Fasquelle, M. Razy Hammadi, M. Jean-Luc Laurent, M. Thierry Lazaro, Mme Annick Lepetit, Mme Audrey Linkenheld, Mme Jacqueline Maquet, Mme Marie-Lou Marcel, Mme Frédérique Massat, M. Hervé Pellois, M. Michel Piron, M. Dominique Potier, M. Patrice Prat, M. François Pupponi, Mme Béatrice Santais, M. Lionel Tardy, M. Jean-Marie Tetart

Excusés. - Mme Marie-Hélène Fabre, Mme Annick Le Loch

Assistaient également à la réunion. - M. Benoist Apparü, M. Jean-Christophe Fromantin, M. François de Mazières