



N° 200

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 septembre 2012

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES SUR LE PROJET DE LOI, adopté par le Sénat, après engagement de la procédure accélérée, *relatif à la mobilisation du foncier en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social* (n° 195),

PAR Mme AUDREY LINKENHELD,

Députée.

Voir les numéros :

Assemblée nationale : 195, 196.

Sénat : 750, 757, 758, 725 et T.A. 141 (2011-2012).

SOMMAIRE

| | Pages |
|--|-------|
| INTRODUCTION | 7 |
| I.— LE LOGEMENT SOCIAL AU CŒUR DE LA CRISE DU LOGEMENT | 11 |
| A.— UNE CRISE MULTIPLE QUI FRAPPE DE PLEIN FOUET LES CATÉGORIES MODESTES ET MOYENNES | 11 |
| B.— UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISAMMENT DÉVELOPPÉ POUR FAIRE FACE À LA DEMANDE..... | 12 |
| II.— LE LOGEMENT SOCIAL, PARENT PAUVRE DES POLITIQUES PUBLIQUES DEPUIS DIX ANS | 14 |
| A.— DES DISPOSITIFS FAVORABLES AU PRIVE | 14 |
| B.— LE LOGEMENT SOCIAL, POLITIQUE PUBLIQUE DE SECOND ORDRE | 15 |
| III.— DONNER UNE IMPULSION DÉCISIVE A LA LIBERATION DU FONCIER ET AU LOGEMENT SOCIAL POUR RÉPONDRE A LA CRISE DU LOGEMENT | 17 |
| A.— DESSERRER LA CONTRAINTE FONCIÈRE POUR CONSTRUIRE PLUS ET PLUS VITE..... | 17 |
| 1. Le patrimoine immobilier de l'État : des terrains à mieux mobiliser | 17 |
| <i>a) Le conséquent parc immobilier de l'État</i> | 17 |
| <i>b) Un dispositif de valorisation financière du patrimoine de l'État</i> | 18 |
| <i>c) Des cessions insuffisamment orientées vers la solidarité nationale</i> | 20 |
| 2. Une nouvelle stratégie foncière au service d'une priorité fondamentale, le logement social | 22 |
| <i>a) Céder plus : faciliter la mobilisation d'un plus grand nombre de terrains de l'État et de ses établissements publics</i> | 22 |
| <i>b) Céder moins cher : encourager la construction de logements sociaux par une décote plus forte sur le prix de vente des terrains concernés</i> | 23 |
| <i>c) Bien céder : assurer le suivi des terrains, accélérer les transactions, vérifier le respect des engagements pris</i> | 25 |
| B.— APPROFONDIR LES EXIGENCES DE SOLIDARITÉ URBAINE ET DE MIXITÉ SOCIALE POUR RÉACTUALISER LE PACTE RÉPUBLICAIN | 28 |
| 1. La loi SRU, catalyseur d'un développement urbain stratégique et d'une mixité sociale réhabilitée | 29 |

| | |
|--|-----|
| 2. Dans un contexte de crise économique et sociale aggravée, un bilan positif de la loi SRU, mais qui fait apparaître des besoins sociaux et territoriaux encore non couverts..... | 32 |
| 3. Le projet de loi : répondre à la demande croissante des Français en la matière..... | 35 |
| <i>a) Accroître l'obligation de production de logements sociaux en adéquation avec les besoins de chaque territoire.....</i> | 36 |
| <i>b) Favoriser la production de logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes.....</i> | 36 |
| <i>c) Renforcer les sanctions envers les communes défailtantes.....</i> | 37 |
| TRAVAUX DE LA COMMISSION..... | 39 |
| I.— DISCUSSION GÉNÉRALE..... | 39 |
| II.— EXAMEN DES ARTICLES..... | 51 |
| TITRE I^{ER} : MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT..... | 51 |
| <i>Article 1^{er} A</i> : Remise d'un rapport au Parlement sur la possibilité d'instaurer un mécanisme d'encadrement de la valeur foncière..... | 51 |
| <i>Article 1^{er} B (nouveau)</i> : Remise d'un rapport au Parlement sur la mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis »..... | 52 |
| <i>Article 1^{er} C (nouveau)</i> : Engagement de principe pour favoriser la construction de logements sociaux par le biais de la décote ou de l'emphytéose..... | 54 |
| <i>Avant l'article 1^{er}</i> | 54 |
| <i>Article 1^{er}</i> (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..... | 59 |
| <i>Après l'article 1^{er}</i> | 94 |
| <i>Article 2</i> (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..... | 94 |
| <i>Après l'article 2</i> | 98 |
| <i>Article 3</i> (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..... | 98 |
| <i>Article 3 bis</i> (article L. 332-6 du code de l'urbanisme) : Possibilité pour des communes de céder des terrains à titre gratuit en échange de permis de construire..... | 100 |
| <i>Article 3 ter</i> (article L. 331-15 du code de l'urbanisme) : Impact fiscal de la cession gratuite de terrains par les communes..... | 101 |
| TITRE II : RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL..... | 102 |
| <i>Article 4A</i> (article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation) : Avis conforme du maire lors de l'aliénation par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux..... | 102 |
| <i>Article 4</i> (article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) : Relèvement du seuil minimal de logements sociaux à 25 %..... | 106 |

| | |
|---|-----|
| <i>Après l'article 4</i> | 121 |
| <i>Article 4 bis</i> (article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) : Modification du statut de la SOGINORPA | 121 |
| <i>Article 4 ter</i> : Typologie des logements dans la réalisation de logements sociaux pour les communes en état de carence | 122 |
| <i>Article 5</i> (article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation) : Obligations de déclaration d'inventaire des logements sociaux..... | 125 |
| <i>Après l'article 5</i> | 128 |
| <i>Article 6</i> (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 | 128 |
| <i>Article 7</i> (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 | 135 |
| <i>Après l'article 7</i> | 140 |
| <i>Article 8</i> (article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation) : Majoration du prélèvement et son affectation à un fonds national | 141 |
| <i>Article 9</i> (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..... | 151 |
| <i>Article 9 bis</i> : Institution d'une taxe spéciale d'équipement destinée aux établissements publics fonciers..... | 152 |
| <i>Article 10</i> (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..... | 153 |
| <i>Article 11</i> (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..... | 155 |
| <i>Article additionnel après l'article 11</i> (article 11 bis [nouveau]) : Suppression du transfert automatique au syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) de la compétence en matière d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU)..... | 157 |
| <i>Article additionnel après l'article 11</i> (article 11 ter [nouveau]) : Introduction d'un chapitre de synthèse dans le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale..... | 158 |
| <i>Article additionnel après l'article 11</i> (article 11 quater [nouveau]) : Possibilité pour un plan local d'urbanisme d'autoriser davantage de logements que dans le programme local de l'habitat | 159 |
| <i>Article additionnel après l'article 11</i> (article 11 quinquies [nouveau]) : Rapport sur les conditions de constructibilité dans le cadre du plan d'exposition au bruit de Roissy | 160 |
| <i>Après l'article 11</i> | 161 |
| <i>Article 12</i> (article 1609 nonies C du code général des impôts) : Reversement d'une fraction du prélèvement aux communes par les EPCI | 162 |
| <i>Article 12 bis</i> : Établissement du bilan au titre de la période 2011-2012..... | 163 |
| <i>Article 13</i> : 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..... | 164 |
| <i>Article 14</i> : Date d'application du prélèvement résultant du relèvement à 25 % du taux obligatoire de logements sociaux pour certaines communes | 164 |
| <i>Article additionnel après l'article 14</i> (article 14 bis [nouveau]) : Instauration d'un outil statistique national sur les données relatives au marché du logement..... | 164 |

| | |
|--|-----|
| <i>Article additionnel après l'article 14</i> (article 14 ter [nouveau]) : Rapport du Gouvernement sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne..... | 165 |
| <i>Après l'article 14</i> | 165 |
| TITRE III : MODIFICATION DE LA LOI N°2010-597 DU 3 JUIN 2010 RELATIVE AU GRAND PARIS | 167 |
| <i>Article 15</i> : Amélioration du dispositif des « contrats de développement territorial » du Grand Paris | 167 |
| <i>Après l'article 15</i> | 168 |
| <i>Article 16</i> : Extension aux documents d'urbanisme en cours d'élaboration du régime dérogatoire de la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011..... | 169 |
| <i>Article 17</i> : Suppression du prélèvement sur les organismes HLM | 169 |
| TITRE IV : DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A L'OUTRE-MER (Division et intitulé nouveaux)..... | 172 |
| <i>Article additionnel après l'article 17</i> (article 18 [nouveau]) : Dispositions diverses relatives à l'outre-mer | 172 |
| TABLEAU COMPARATIF | 173 |
| AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION | 225 |
| LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES | 271 |

MESDAMES, MESSIEURS,

Le 11 juillet 1912, les députés votaient à l'unanimité la loi sur les Habitations bon marché ⁽¹⁾, dite « loi Bonnevey » ⁽²⁾, qui, en autorisant la création d'offices publics d'HBM pouvant bénéficier de prêts bonifiés de l'État, créait, pour la première fois, un véritable service public du logement social ⁽³⁾.

Cent ans plus tard, le logement social joue encore un rôle essentiel sur le marché du logement en France et, grâce à une politique de solidarité nationale, permet à près de 11 millions de personnes de se loger malgré un niveau de ressources moyen ou faible.

Comme le rappelle l'Union sociale pour l'habitat (USH) ⁽⁴⁾, chaque année, le secteur Hlm construit plus de 100 000 logements, offre à la location 450 000 logements et permet à 15 000 ménages d'accéder à la propriété.

Pour autant, de très nombreux ménages peinent encore à se loger dignement aujourd'hui, en raison d'un marché immobilier privé dont les prix et loyers ont flambé ces dernières années, mais aussi d'une offre en logement social insuffisante face à la demande. Les difficultés à se loger que rencontre aujourd'hui un trop grand nombre nos concitoyens ont des répercussions multiples sur leur vie quotidienne. La perte de son logement, véritable marqueur social, ou le maintien dans une situation de mal-logement sont ainsi à l'origine de situations d'exclusion qui ne concernent pas que les plus fragiles. Les classes moyennes elles aussi craignent le déclassement social faute de bénéficier d'un logement adapté à leurs besoins.

Comme le décrit notre collègue Jean-Yves Le Bouillonnet : « *Le logement doit être appréhendé dans sa globalité et prendre en compte l'idée que les occupants sont des individus aux besoins multiples : se déplacer, travailler, se divertir, se nourrir, etc. Le logement est un lieu de vie intégré de façon cohérente*

(1) Les HBM, futures HLM

(2) Comme l'a rappelé François Brottes, président de la commission des Affaires économiques, en séance publique, le 25 juillet dernier, cette loi historique porte le nom de son rapporteur, Laurent Bonnevey, député du Rhône qui, le 10 juillet 1940, comptera parmi les 80 parlementaires qui refuseront de voter les pleins pouvoirs au maréchal Pétain.

(3) La Confédération nationale du logement consacre une exposition à cette loi intitulée : « *Le logement social et la CNL, 100 ans d'histoire et de luttes* ».

(4) Union sociale pour l'habitat, Les dix propositions du Mouvement Hlm pour sortir de la crise.

dans un espace urbain plus vaste, aménagé et harmonieux »⁽¹⁾. Urbanisme et logement sont plus que jamais étroitement imbriqués et reflètent le visage d'une société menacée par des phénomènes, intolérables dans notre République, de relégation territoriale et de ségrégation sociale.

Même si les politiques conduites en matière de logement ces dernières années n'ont manifestement pas permis de réduire les inégalités face au logement, ce constat ne doit pas conduire au défaitisme. En effet, les freins au développement d'une offre équilibrée de logements sont largement identifiés. Mieux, les solutions pour surmonter ces obstacles sont également connues. Elles ont notamment été esquissées dans diverses propositions de loi déposées lors de la précédente législature par exemple celle de nos collègues Annick Lepetit et Jean-Yves Le Bouillonnet.⁽²⁾ Ces solutions sont au cœur des engagements pris par l'actuel Président de la République pour donner une impulsion et orientation nouvelles à la politique du logement : encadrement des loyers à la location et à la relocation, renforcement des obligations de production de logement social, intervention sur le foncier, notamment public, pour libérer des terrains permettant d'accueillir du logement, rénovation des logements existants...

D'ores et déjà, le Gouvernement a instauré par décret un premier dispositif d'encadrement des loyers⁽³⁾ dans une trentaine d'agglomérations soumises à fortes tensions afin de défendre le pouvoir d'achat des ménages. Une réforme de la loi de 1989 doit permettre début 2013 de pérenniser et d'affiner cet encadrement des loyers. Le relèvement des plafonds du livret A et du livret de développement durable (LDD), autre engagement présidentiel, sera quant à lui effectif dans les jours à venir. Des mesures fiscales sont également annoncées pour le projet de loi de finances 2013 afin de mieux lutter contre la vacance des logements et d'inverser la fiscalité foncière pour limiter la rétention des terrains. Parmi les pistes de financement du logement, un dispositif d'incitation à l'investissement dans l'immobilier locatif serait par ailleurs prévu pour encourager le financement de logements à prix maîtrisés dans les zones les plus tendues.

Le projet de loi qui nous est soumis aujourd'hui participe de cette **mobilisation** en faveur du logement, en particulier du logement social, dans un contexte de crise économique aggravée. En dégageant des marges de manœuvre en matière foncière et en approfondissant les exigences d'équité territoriale et de mixité sociale, il vise à apporter une contribution décisive au développement d'une offre de logements correspondant aux besoins et au pouvoir d'achat de chacun. C'est parce que le coût d'acquisition du foncier représente, en moyenne,

(1) Jean-Yves Le Bouillonnet, Logement : le bien premier, *Fondation Jean Jaurès*, septembre 2010.

(2) Proposition de loi n° 737 visant à donner un logement adapté à chacun et abordable à tous (19 mars 2008), proposition de loi n° 3294 visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, proposition de loi n° 3043 portant dispositions particulières à l'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

(3) Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

entre 14 % et 24 % du coût de revient ⁽¹⁾ d'une opération de logement social que ce texte vise à mobiliser les terrains de l'État et de certains de ses établissements publics. Et parce que la loi SRU a fait ses preuves pour promouvoir la construction de logements sociaux, il est proposé également de renforcer les objectifs de production des communes concernées par la pénurie de logements et de mieux garantir encore leur mise en œuvre.

Votre rapporteure a bien conscience que ce projet de loi est loin d'épuiser tous les sujets relatifs au logement. Les nombreuses auditions menées dans le cadre de ce rapport auprès de l'ensemble des acteurs du logement (associations, élus, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers, constructeurs, notaires, administrations et établissements publics, juristes...) l'ont bien montré.

S'agissant du logement social, le projet de loi proposé n'aborde par exemple pas la question des pratiques des bailleurs en matière d'attributions, de rénovation ou de loyers, ni celle des droits et devoirs des locataires ou des demandeurs de logement. S'agissant du logement privé, le projet de loi ne s'y intéresse que de manière indirecte et ne traite donc pas des problèmes d'habitat indigne ou d'intermédiation locative. D'une façon plus générale, au-delà de quelques dispositions relatives au Grand Paris, les enjeux liés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire ne sont pas non plus évoqués dans le présent projet de loi.

En revanche, le Gouvernement a clairement affiché son intention de présenter au cours du premier trimestre 2013 un projet de loi consacré plus largement au logement et à l'urbanisme. Ce second texte devrait permettre d'aborder l'ensemble des questions restant ouvertes, de même que celles des relations entre propriétaires et locataires, des copropriétés dégradées ou encore de la sécurisation des documents d'urbanisme. En outre, la conférence environnementale qui s'est tenue les 14 et 15 septembre derniers a permis de préciser le calendrier du chantier de rénovation thermique des logements, avec un objectif de mise aux normes d'un million de logements par an.

Comme le déclarait la Ministre de l'égalité des territoires et du logement au Sénat le 11 septembre dernier, **l'engagement en faveur du logement ne fait que commencer. Votre rapporteure ne doute pas qu'en cette année du centenaire de la loi Bonnefoy, la représentation nationale restera fortement mobilisée autour de cette ambition d'offrir un logement adapté à chacun et abordable pour tous.**

Les dispositions du projet de loi relatives au Grand Paris (articles 15 et suivants) ont été examinées par la commission du développement durable lors de sa réunion du 18 septembre.

(1) *Étude d'impact annexée au projet de loi.*

I.— LE LOGEMENT SOCIAL AU CŒUR DE LA CRISE DU LOGEMENT

La crise du logement fait l'objet d'un diagnostic assez largement partagé. Elle se caractérise par une pénurie de l'offre de logements dans certaines zones dites « tendues », un déficit chronique de logements sociaux avec 1,7 million de personnes qui sont aujourd'hui en attente d'un logement social, une flambée des prix immobiliers et des situations insupportables de mal logement qui affectent plus de 3 millions de nos concitoyens.

A.— UNE CRISE MULTIPLE QUI FRAPPE DE PLEIN FOUET LES CATÉGORIES MODESTES ET MOYENNES

La crise du logement qui affecte notre pays recouvre plusieurs réalités qui, conjuguées dans la durée, en renforcent la gravité.

Crise de la construction d'abord. Le secteur du bâtiment subit, avec un certain décalage lié à la durée des chantiers, l'effet de la crise économique. Au cours de leur audition, les représentants de la Fédération française du bâtiment (FFB) ont indiqué à votre rapporteure que la construction de logements neufs devrait chuter à environ 340 000 logements en 2012, contre 421 000 logements l'année précédente. Cette nette diminution, qui se confirme depuis 2008, s'inscrit pourtant dans un contexte de pénurie de l'offre. On estime en effet le besoin de constructions neuves en France entre 400 000 et 500 000 logements par an, sur une période de dix ans.

Crise du type de logements et de leur localisation, ensuite. A cette pénurie de l'offre de logement s'ajoute l'inadéquation entre les logements existants et les nouvelles réalités de la société française. Flexibilité du travail et de l'emploi, exigence de mobilité, statuts familiaux plus diversifiés qu'autrefois, augmentation du nombre de ménages d'une seule personne, vieillissement de la population, sont autant de caractéristiques d'une nouvelle configuration sociale que l'offre actuelle de logements sur le territoire ne permet pas de satisfaire. Loin de s'appliquer de façon uniforme sur tous les territoires, la crise du logement se concentre sur quelques grandes agglomérations, marquées par un fort déséquilibre entre l'offre et la demande.

Crise des loyers, enfin. La dégradation des conditions d'accès à un logement abordable et la hausse exorbitante des loyers et du foncier ont conduit à une augmentation sans précédent de la part des dépenses de logement dans le revenu des ménages. Le logement représente actuellement 22 % de la consommation des ménages (25 % de leurs dépenses contraintes, charges incluses) et constitue le premier poste de dépenses des foyers, faisant de cette crise une grave menace pour leur pouvoir d'achat. À titre de comparaison, le taux moyen d'effort des ménages représentait environ 10 % dans les années 60 et 14 % en

1984 ⁽¹⁾. La Fondation Abbé Pierre constate une déconnexion préoccupante de l'allocation logement avec les loyers, qui atténue fortement l'impact des mécanismes de solidarité nationale.

La crise actuelle, si elle touche en premier lieu les plus fragiles socialement ou financièrement, rend également l'accès au logement de plus en plus compliqué pour une large partie de la population. La pénurie et l'inadéquation de l'offre supposent, pour réussir à se loger, des compromis parfois difficiles avec, par exemple, des temps de transports rallongés pour se rendre sur son lieu de travail, ou l'obligation d'accepter un logement exigüe ou en mauvais état pour rester en ville. D'autres, pour conserver leur logement devenu trop cher, tentent de réduire leur facture énergétique, rognant souvent sur leur confort au-delà de l'acceptable.

B.— UN PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX INSUFFISAMMENT DÉVELOPPÉ POUR FAIRE FACE À LA DEMANDE

A l'heure où plus de 60 % des Français sont éligibles à un logement social, ce dernier doit faire partie intégrante de la politique du logement, véritable enjeu de solidarité nationale. Notre pays est pourtant toujours confronté à l'insuffisance de son parc locatif social : au cours de ces dernières années, la hausse du niveau des loyers a eu pour effet d'orienter une part croissante de la population vers le parc social au détriment du parc privé. En parallèle, cette hausse a empêché un certain nombre de ménages, pourtant volontaires, de sortir du parc Hlm pour aller vers le parc privé, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété. Les besoins en logement social peuvent être approchés par l'identification des demandeurs sur le parc locatif social, dont le nombre s'élève à ce jour à 1,3 million parmi lesquels la grande majorité est logée dans le parc privé, dans des conditions d'hygiène et de salubrité souvent insatisfaisantes.

Les principales caractéristiques socio-économiques des locataires des logements sociaux sont présentées dans l'encadré ci-après :

(1) Se reporter au rapport n°84 présenté par Daniel Goldberg sur la proposition de loi visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire

L'occupation du parc social et son évolution

(juin 2010)

Plus de 3,8 millions de logements déclarés : en 2009, 3 774 096 logements sociaux gérés par les HLM ou les SEM ont été déclarés en France Métropolitaine. Ils sont 73 574 dans les DOM.

Un quart des logements sont situés en ZUS : 25,9 % des logements déclarés par les organismes d'HLM et les SEM sont situés en Zone Urbaine Sensible (ZUS).

Une grande majorité de logements conventionnés : parmi les logements gérés par les HLM et les SEM en France métropolitaine, 96,2 % sont conventionnés.

Un taux de vacance relativement stable : le taux de vacance est de 3,8 % en France métropolitaine au sein des logements gérés par les HLM et les SEM.

Une majorité de personnes seules et de plus en plus de familles monoparentales : au sein des logements gérés par les HLM et les SEM en France métropolitaine, plus du tiers des ménages sont constitués de personnes seules (36,4 %). 19,2 % sont des familles monoparentales, 15 % des couples sans enfant et 25,1 % des couples avec enfant. La part des familles monoparentales est en constante progression.

Un tiers des ménages ont un ou deux enfants, un sur dix 3 enfants ou plus : 33,9 % des ménages sont des familles avec un ou deux enfants et 10,4 % ont trois enfants ou plus.

De moins en moins de jeunes titulaires du contrat de location : en 2009, 10,4 % des titulaires du contrat de location sont âgés de moins de 30 ans. Ils étaient 11,5 % en 2006 et 15 % en 1997.

Peu de ménages ont des ressources dépassant les plafonds : 93,8 % des ménages ont un niveau de ressources inférieur au plafond. En 2006, la proportion des ménages accueillis dans le parc HLM avec ces ressources très modestes atteignait 66 %, soit 2,5 millions de ménages.

Près de quatre ménages sur dix sont inactifs : en 2009, 37,4 % des occupants de 18 ans et plus sont inactifs. Au sein des actifs, 68,4 % déclarent occuper un emploi stable, 14,4 % un emploi précaire et 17,2 % sont inscrits à l'ANPE.

Sources : Rapport sur l'occupation du parc social et son évolution (enquête 2009), ministère chargé du logement avec le CREDOC – Rapport de l'USH Congrès 2011

Dans ces conditions, la mixité sociale, indispensable au bien vivre-ensemble, se voit gravement menacée par une situation qui exclut hors de certains quartiers ou certaines villes les catégories modestes et moyennes, celles-ci ne pouvant trouver de solutions dans le parc social. En 2009, le ministère chargé du logement a constaté que 75 % des logements sociaux étaient aujourd'hui construits là où n'existaient pas de besoins manifestes, et que seuls 25 % l'étaient dans les zones les plus tendues.

Cette situation démontre que la conception du logement social qui a prévalu ces dernières années, à savoir un habitat marginalisé et destiné uniquement aux ménages les plus modestes, ne peut constituer une réponse satisfaisante à la crise du logement. Préserver la mixité sociale suppose en effet de permettre aux catégories modestes, moyennes et aisées de cohabiter sur un même territoire en produisant une offre de logements équilibrée, notamment au sein du

même îlot d'habitation. En outre, une conception plus ambitieuse du logement social s'adressant à tous ceux pour qui le logement est aujourd'hui une préoccupation majeure permet de peser sur le niveau global de l'offre de logements, avec un vrai impact sur les prix pratiqués dans le parc privé. L'ampleur de la crise du logement nécessite ainsi de mettre en place un modèle plus juste, plus universel, plus inclusif, ayant vocation de répondre à une demande sociale plus large que ce qui a été fait ces dix dernières années.

II.— LE LOGEMENT SOCIAL, PARENT PAUVRE DES POLITIQUES PUBLIQUES DEPUIS DIX ANS

La décennie qui vient de s'écouler a vu la politique du logement prendre un tournant tout autre, avec une volonté forte de libéralisation et d'externalisation. Le vœu d'une « France de propriétaires » fondée sur un recours croissant aux crédits hypothécaires et l'assouplissement des réglementations bancaires est un échec patent : le nombre de propriétaires entre 2007 et 2012 n'est passé que de 57 % à 58 %. Cette priorité donnée à l'accession à la propriété a été conduite au détriment du logement social, devenu une politique publique et budgétaire de second rang. Les aides à la pierre se sont raréfiées pour la construction et même éteintes pour la rénovation, les collectivités locales ont été de plus en plus mises à contribution, les fonds propres des organismes HLM ponctionnés pour apurer les dettes de l'État vis-à-vis de l'Agence nationale de la Rénovation urbaine (ANRU). Le récent passage de 5,5 % à 7 % du taux de TVA applicable aux opérations portant de logement social a achevé d'affecter les marges de manœuvre des bailleurs sociaux. Au logement social a ainsi été préférée une logique essentiellement marchande privilégiant l'accession privée à la propriété et le soutien à l'investissement locatif sans contrepartie sociale, ce qui a déséquilibré l'offre sans répondre à l'urgence sociale.

A.— DES DISPOSITIFS FAVORABLES AU PRIVE

Faciliter le recours à l'endettement pour devenir propriétaire, telle était l'idée d'une mesure phare de la loi TEPA en 2007, le crédit d'impôt sur les intérêts des prêts souscrits pour l'achat d'une résidence principale. Sans permettre de construire plus, la mesure a représenté plusieurs milliards d'euros de dépenses fiscales pour l'État, autant en moins pour financer la construction de logement social, pour renforcer le dispositif ANAH de réhabilitation des logements existants en voie de dégradation ou pour relancer un véritable plan de développement de l'accession sociale et populaire à la propriété. Cette véritable niche fiscale d'ailleurs supprimée peu après n'a ainsi fait qu'augmenter les inégalités entre ceux qui seraient de toute façon devenus propriétaires, et ceux qui ne pouvaient accéder, déduction des intérêts ou non, au crédit, notamment en raison du durcissement des conditions d'emprunt bancaire en cette période de crise économique.

Autre mesure fiscale en faveur de la propriété privée et de l'investissement locatif privé sans contrepartie sociale, le dispositif « De Robien », créé par la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat, permettait aux propriétaires d'acquérir un logement dans le but de le louer en amortissant une partie de leur achat grâce à une exonération sur les revenus locatifs qui en étaient issus. Sur le même mécanisme fiscal, l'amortissement « Borloo », lancé en 2006, prévoyait un plafond pour les loyers et les ressources des locataires : 4 239 euros mensuels pour un couple dans une grande agglomération, 2 858 euros dans une ville moyenne... autant dire que les contreparties « sociales » demandées étaient peu exigeantes. En outre, ces aides à l'investissement locatif étant associées à des plafonds de loyer, elles s'avéraient plus rentables là où les loyers de marché étaient les plus proches des plafonds, car la défiscalisation dont bénéficiait le propriétaire était alors mathématiquement plus avantageuse. Les caractéristiques fiscales des dispositifs influant sur la typologie des logements financés, le mécanisme a ainsi entraîné une mauvaise adaptation de l'offre neuve aux besoins des Français en termes de taille, de niveau de loyer et de localisation des logements. De fait, une part significative des investissements a été réalisée dans des zones dont la tension du marché est faible ou intermédiaire... ce qui revient à dire que les aides de l'État ne se sont pas concentrées sur les zones où son intervention était pourtant indispensable, à savoir là où le marché de l'immobilier était le plus tendu. ⁽¹⁾

En 2010, le dispositif Scellier s'est substitué à ces mécanismes, aboutissant à construire certes un certain nombre de logements, mais dans des zones sans réel besoin, à des loyers trop élevés... Cette offre ne correspondant pas à la demande, certains logements n'ont pas trouvé preneur, mettant nombre d'investisseurs en difficulté. Les effets inflationnistes du Scellier ont également été largement dénoncés : sans contrepartie sociale efficace, l'argent injecté par l'État dans le marché immobilier ne conduit finalement qu'à une augmentation des prix, renforçant les difficultés que rencontrent les plus modestes pour se loger. Un dispositif Scellier coûte ainsi quatre fois plus cher que la construction d'un logement social via le PLAI, alors que les loyers en logement social sont deux fois moins élevés.

B.— LE LOGEMENT SOCIAL, POLITIQUE PUBLIQUE DE SECOND ORDRE

La production de logements locatifs sociaux de ces dix dernières années est d'abord et avant tout le fruit de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains votée en 2000. Ce texte fondateur a ainsi permis une progression importante du niveau de production des logements sociaux, qui, de 87 000 sur la période 2002 – 2004, est passé à plus de 130 000 sur la dernière période 2008 – 2010.

(1) *Rapport d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif publié en février 2008 par le ministère du Logement et de la Ville en application de la loi ENL*

Cette production reste néanmoins insuffisante au regard des besoins, comme le soulignent les chiffres évoqués précédemment (1,3 million de demandeurs Hlm). Certes certaines communes se sont montrées ou se montrent encore récalcitrantes à mettre en œuvre les obligations introduites par la loi SRU, préférant payer des pénalités plutôt que de construire du logement social. Mais il convient surtout de rappeler que les financements nationaux accordés à la production de logement social n'ont pas été à la hauteur des investissements nécessaires pour répondre aux besoins des Français en matière de logement abordable.

LOGEMENTS SOCIAUX (PLAI + PLUS + PLS) FINANCÉS EN 2011 : COMPARAISON DU NIVEAU DE LA CHARGE FONCIÈRE AUX DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PLAN DE FINANCEMENT

| Zone Robien | Coût de revient | Dont charge foncière | Plan de financement (€/m ² surface utile) | | | | |
|-------------|-----------------|----------------------|--|-----------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| | | | Fonds propres | Subvention | | | Total subvention |
| | | | | Subvention État | Subvention collectivités | Subvention 1 % Logement | |
| A | 2 891 | 684 | 289 | 155 | 312 | 110 | 577 |
| B1 | 1 927 | 385 | 243 | 56 | 153 | 31 | 240 |
| B2 | 1 767 | 342 | 249 | 38 | 98 | 16 | 152 |
| C | 1 638 | 263 | 259 | 30 | 78 | 13 | 122 |

Source : base de données Galion-SISAL du ministère chargé du logement

Les fonds propres des bailleurs ainsi que les subventions des collectivités constituent, comme l'illustre le tableau ci-dessus la majeure partie des financements permettant la construction de logement social. Les subventions accordées par l'État apparaissent en outre bien faibles en comparaison de la charge foncière des projets, démontrant tout l'intérêt de ce projet de loi.

III.— DONNER UNE IMPULSION DÉCISIVE A LA LIBÉRATION DU FONCIER ET AU LOGEMENT SOCIAL POUR RÉPONDRE A LA CRISE DU LOGEMENT

Deux dispositions fondamentales du présent projet de loi visent à impulser une vraie dynamique pour relancer la construction de logements sociaux, la première en permettant de desserrer la contrainte foncière qui déséquilibre aujourd'hui nombre d'opérations de logement social, la seconde en renforçant les obligations de mixité sociale des communes, dix ans après la promulgation de la loi SRU. Ce texte n'épuise pas les nombreuses solutions pour surmonter la crise du logement. C'est leur combinaison qui permettra d'améliorer le quotidien des Français en matière de logement.

A.— DESSERRER LA CONTRAINTE FONCIÈRE POUR CONSTRUIRE PLUS ET PLUS VITE

La quasi-totalité des acteurs du logement rencontrés par votre rapporteure s'accorde sur un point : le manque d'espaces constructibles dans certaines régions contribue à alourdir le poids de la charge foncière dans l'équilibre financier d'une opération de logement, ce qui peut conduire à y renoncer. Compte tenu de la pénurie de l'offre de logements, en particulier de logements sociaux, dégager des marges de manœuvre en matière foncière constitue donc une priorité.

Dans la mesure où l'État détient un patrimoine immobilier important, dont il n'a pas toujours l'usage, mobiliser ce patrimoine en faveur de la construction de logements sociaux est une orientation majeure du projet de loi. Il s'agit aujourd'hui de lui donner une impulsion décisive en faveur du logement social.

1. Le patrimoine immobilier de l'État : des terrains à mieux mobiliser

a) Le conséquent parc immobilier de l'État

Le patrimoine immobilier de l'État représente, en surface, 60 millions de m² dont 12 millions de bureaux. Selon les informations fournies par le ministère du Budget, en 2010, la valeur totale du parc immobilier inscrite au compte général de l'État est d'environ 60 milliards d'euros ⁽¹⁾. Le tableau ci-après retrace à la répartition du parc immobilier par ministère à la date du 31 décembre 2009 ⁽²⁾:

(1) *Assemblée nationale, Projet de loi de finances pour 2012, rapport n° 3805 - annexe 26 sur la politique immobilière de l'État et la gestion du patrimoine immobilier de l'État, Yves Deniaud, rapporteur.*

(2) *Le rapporteur spécial, Yves Deniaud a regretté n'avoir pu obtenir une actualisation de ce tableau pour l'année 2010.*

PARC IMMOBILIER PAR « MINISTÈRE »

(en millions d'euros)

| | |
|--|------------------|
| Affaires étrangères | 5.262,18 |
| Culture | 1.741,72 |
| Agriculture | 529,04 |
| Éducation/enseignement supérieur | 1.579,36 |
| Économie/budget | 5.501,28 |
| Intérieur/immigration (dont Gendarmerie) | 10.384,66 |
| Justice | 11.956,96 |
| Service du Premier ministre | 927,54 |
| Équipement/écologie | 3.516,88 |
| Logement | 2,51 |
| Sport/santé | 62,15 |
| Travail | 873,96 |
| Défense | 16.580,24 |
| Assemblée nationale | 560,85 |
| Sénat | 207,58 |
| Autres | 723,82 |
| Total | 60.410,76 |

Source : Compte général de l'État

Les règles de gestion du patrimoine immobilier de l'État sont étendues à **ses opérateurs** ⁽¹⁾ **qui occupent 40 millions de m² d'immeubles bâtis et 7 millions d'hectares de terrains non bâtis**, représentant au total une valeur estimée à 42 milliards d'euros (dont 26 milliards d'euros appartiennent à l'État). D'après le Conseil de l'Immobilier de l'État (CIE), ce patrimoine immobilier représente 10.200 biens situés en métropole et dans les territoires et départements d'outre-mer, forêts, biens propres et domaniaux compris.

b) Un dispositif de valorisation financière du patrimoine de l'État

La gestion par l'État de son patrimoine a connu une mutation importante ces vingt dernières années, comme l'a rappelé Philippe Baffert, spécialiste en droit de l'urbanisme, lors de son audition. L'État n'a pas hésité, durant de nombreuses années, à céder ses terrains au franc ou à l'euro symbolique, ce qui a par exemple permis de construire les grands ensembles des années 1960-1970. Les années 1990-2000 ont vu ensuite l'apparition d'une volonté de valoriser financièrement le patrimoine immobilier public. La politique de cessions foncières et immobilières de biens appartenant à l'État s'est ainsi développée. Le produit des cessions, qui s'élevait à 90 millions d'euros en 1990, devait atteindre 900 millions d'euros en 2010. ⁽²⁾

Ce phénomène est apparu en parallèle d'une prise de conscience progressive que l'État a été pendant longtemps un propriétaire sans vision globale

(1) D'après les critères suivants : contribution à la mise en œuvre d'une mission de service public dont la politique est définie par l'État, financement majoritaire de l'État et contrôle direct de l'État

(2) La modernisation des outils de l'action foncière, Etienne Fatôme, Yves Jegouzo, Jean-Pierre Lebreton, Soizic Marie, Michel Verpeaux, Gridauh, janvier 2012.

de son action. Comme le souligne le Conseil de l'immobilier de l'État dans son rapport d'activité sur la période 2006-2011, « *L'État ne savait pas ce qu'il possédait : la première évaluation de son patrimoine, il y a moins de dix ans l'estimait à 32 milliards d'euros ; il est aujourd'hui valorisé à 67,8 milliards d'euros. Le recensement de ses biens était incomplet car tous les ministères ne renseignaient pas le tableau général des propriétés de l'État (TGPE)* ».

À la suite de différentes réflexions, issues notamment de travaux parlementaires⁽¹⁾, l'État s'est engagé dans une gestion dynamique de son patrimoine. Cette démarche s'est traduite par l'élaboration d'une stratégie immobilière de l'État visant plusieurs objectifs : un parc moins onéreux et mieux adapté au service public, l'optimisation des implantations et de l'occupation des sites, la cession de ceux qui sont sans usage, l'aménagement plus rationnel des espaces et l'amélioration de l'entretien, la mobilisation du foncier disponible pour contribuer à la production de logements⁽²⁾.

Pour mettre en œuvre cette stratégie, une réorganisation administrative a été opérée, conduisant à la création du service France Domaine, auquel est confié le patrimoine immobilier de l'État.

- Créé le 1^{er} janvier 2007, **France Domaine** met en œuvre la stratégie patrimoniale de l'État et assume la fonction de propriétaire. Service de la direction générale des finances publiques, France Domaine représente l'État-propriétaire tant dans les relations internes à l'État (relations entre administrations ou avec les opérateurs de l'État) ou externes avec les occupants du Domaine de l'État, les candidats à l'acquisition de biens de l'État, les prestataires de toute nature.

- Au niveau stratégique, le **Conseil immobilier de l'État**, composé de parlementaires et de professionnels, évalue, pour le compte du ministre chargé du budget, la démarche de modernisation et l'évolution du parc immobilier de l'État. Institué en 2006 pour une durée de cinq ans, il a été reconduit pour la même période à compter du 30 octobre 2011. Dans le même temps, son champ de compétence a été explicitement élargi à la politique immobilière des opérateurs de l'État, sa composition est passée de quatorze à quinze membres (le nouveau membre est le président de la commission pour la transparence et la qualité des opérations immobilières de l'État) et une clause de confidentialité des informations et des délibérations a été introduite.

- Au plan local, le préfet de région est responsable de la stratégie immobilière de l'État dans la région. Il dispose des Schémas pluriannuels de stratégie **immobilière** (SPSI), élaborés par chaque ministère, sur l'ensemble des immeubles de bureaux qu'il occupe. Ces documents comportent deux volets : un

(1) Rapport d'une mission d'évaluation et de contrôle de l'Assemblée nationale déposé le 6 juillet 2005 ; rapport n°510 de Mme Nicole Bricq, alors sénatrice, publié le 1^{er} juillet 2009 : « L'État locataire : une gestion à bâtir ».

(2) Circulaire du 28 février 2007 relative à la modernisation de la gestion du patrimoine immobilier de l'État, JORF n°53 du 3 mars 2007, page 40.

diagnostic, réalisé à partir d'une base intégrant toutes les données nécessaires à la gestion immobilière, et des orientations et objectifs quantifiés sur cinq ans mettant en œuvre de la politique immobilière initiée par le gouvernement. Le préfet de région définit les modalités d'application par les préfets de département, responsables de l'emploi du parc immobilier départemental⁽¹⁾. Ces derniers représentent l'État dans son rôle de propriétaire vis-à-vis des administrations occupantes dans le département.

Parallèlement à ces efforts de réorganisation, le cadre juridique de la gestion de l'immobilier public a été rénové avec l'entrée en vigueur, au 1^{er} juillet 2006, du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) – cf. *infra*. Votre rapporteure ajoute que l'information du Parlement sur cette politique devrait être améliorée grâce à la présentation d'un « document de politique transversale » (DPT) sur la politique immobilière de l'État, prévue par l'article 160 de la loi de finances pour 2012.

Depuis l'adoption de la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006⁽²⁾, les collectivités territoriales disposent dans ce contexte d'un droit de priorité en cas de cession par l'État de son patrimoine immobilier. Afin de réduire les délais de cession de terrains publics, les droits de priorité et droit de préemption urbain (DPU) des communes ont été fusionnés en cas d'aliénation d'immeubles situés sur leur territoire et appartenant à l'État ou à certains établissements publics. Désormais, lorsque la commune a exercé son droit de priorité, elle ne peut plus utiliser son DPU. En contrepartie de la suppression de ce DPU, le droit de priorité est renforcé.

Le droit de priorité s'exerce en vue de la réalisation d'équipements publics ou de logements à usage locatif conventionnés. L'État doit notifier à la commune son intention d'aliéner ses immeubles et en indiquer le prix de mise en vente, tel qu'il est estimé par les services des domaines. Si la commune n'exerce pas son droit de priorité dans un délai de deux mois à compter de cette notification, l'aliénation est effectuée dans les conditions de droit commun. Parallèlement à ce dispositif, les communes disposent d'un droit de préemption urbain, leur permettant d'acquérir par priorité un bien utile et nécessaire pour mener leur politique d'aménagement⁽³⁾.

c) Des cessions insuffisamment orientées vers la solidarité nationale

L'impérieuse nécessité liée à la crise du logement a finalement conduit l'État à intégrer dans sa stratégie immobilière l'idée de contribuer à la production de logements. En mars 2008, un programme national de mobilisation du foncier

1) Circulaire du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État

(2) Audition du 11 septembre 2012.

(3) Rapport n°2100 sur l'application de la loi n°2006-872 portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, Gérard Hamel, Jean-Yves Le Bouillonnet, 29 novembre 2009.

public pour la période 2008 – 2012 a ainsi été lancé, avec un objectif de 73 000 logements mis en chantier dont 28 870 à vocation sociale.

Sa mise en œuvre a été confiée au secrétariat général du Comité interministériel pour le développement de l'offre de logement – Cidol –, à la Délégation à l'action foncière et immobilière – DAFI – (ministère chargé du logement) et à France Domaine (ministère chargé du budget). Créé par un décret du 29 septembre 2005, **le Cidol a pour responsabilité de définir les orientations de la politique gouvernementale en matière de développement de l'offre de logements**, et en particulier la mobilisation de la ressource foncière.

Quant à la **DAFI**, il s'agit d'un **service à compétence nationale du ministère chargé du logement**. Elle établit et propose la politique immobilière, foncière et patrimoniale du ministère et coordonne sa mise en œuvre. Son rôle s'articule autour de trois axes : mobiliser le foncier public pour le logement, piloter la politique immobilière et patrimoniale du ministère et assurer la maîtrise d'ouvrage des grands projets immobiliers de l'administration centrale du ministère. La DAFI anime le « groupe opérationnel du foncier public » (GOFPP) chargé du pilotage du programme national de mobilisation des terrains publics en faveur du logement et de l'aménagement durable. Elle assure également le secrétariat du Conseil national de la valorisation ferroviaire (CNVF) qui peut être saisi pour faciliter la mobilisation de terrains propriété de RFF et de la SNCF.

Fin 2011, le bilan annuel de ce programme fait ressortir la mise en chantier effective de seulement 42 144 logements – dont 20 535 à vocation sociale – sur du foncier public depuis 2008, soit un taux d'avancement de 60 % sur les 4/5^{ème} du programme, avec une perspective de réalisation de 55 000 logements, soit 80 %, à l'échéance du programme.

Ces éléments de bilan sont retracés dans l'encadré ci-après :

Programme de mobilisation des terrains publics

État au 31 décembre 2011

Nombre de sites du programme : 720

Nombre de logements mis en chantier entre 2008 et 2011 :

- Au niveau national : 42 144 logements dont 20 535 à vocation sociale
- En Ile-de-France : 25 104 logements dont 11 940 à vocation sociale

Principaux contributeurs entre 2008 et 2011 :

- Ministère de l'écologie (ex-MEDDTL) : 5 937 logements
- Ministère de la défense : 8 652 logements
- Réseau ferré de France (RFF) : 4 101 logements
- Epa Marne : 5 214 logements
- Epa Sénart : 2 682 logements
- Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche : 3 506 logements

Source : Délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI) – bilan d'activité 2011

L'objectif fixé à ce programme de mobilisation du foncier public n'a donc pas été totalement atteint.

2. Une nouvelle stratégie foncière au service d'une priorité fondamentale, le logement social

Aller plus loin suppose d'une part de céder davantage de terrains publics et d'autre part de les céder moins cher à chaque fois que cela permet d'y produire du logement social. Cette nouvelle orientation vise à créer les conditions d'un accès abordable au logement et d'apporter une réponse aux 1,7 million de demandeurs d'un logement social en France.

a) Céder plus : faciliter la mobilisation d'un plus grand nombre de terrains de l'État et de ses établissements publics

Le premier enjeu réside dans une meilleure identification des terrains n'ayant plus d'usage public alors qu'ils appartiennent à l'État ou à l'un de ses établissements publics. L'une des difficultés du programme de mobilisation du foncier public lancé en 2008 résidait notamment dans le faible nombre de terrains identifiés. Lors de son audition par votre rapporteure, France Domaine, qui met en œuvre la stratégie patrimoniale de l'État et assume la fonction de propriétaire ⁽¹⁾ a ainsi expliqué que sur les 1 700 sites publics n'étant plus utilisés dans le cadre de missions de service public, seuls 400 sites avaient été listés comme pouvant être mobilisés pour du logement social. Une grande inconnue demeure donc quant aux 1 300 sites restants, avec un travail indispensable de recensement et d'expertise pour les étudier la possibilité ou non d'y construire du logement. Cette mission réalisée par France Domaine, doit être substantiellement améliorée pour parvenir à l'établissement d'une liste de terrains réellement disponibles pour la construction

(1) Décret n°2008-310 du 3 avril 2008.

de logements. Une remise à plat des procédures et méthodes de travail s'impose comme corollaire indispensable à la réussite de la politique de mobilisation du foncier public en faveur du logement social. Il est par ailleurs essentiel que les établissements public de l'État s'approprient cette démarche, pour que l'État ne soit pas le seul contributeur et qu'ils participent, eux aussi, à cette mobilisation générale en faveur du logement social.

Une fois les terrains identifiés et la cession actée, le processus de vente nécessite ensuite d'être mieux organisé pour faciliter les transactions et permettre leur effectivité. L'enjeu du logement suppose d'agir le plus vite possible pour que des logements, notamment sociaux, puissent concrètement sortir de terre sur les anciens terrains publics.

b) Céder moins cher : encourager la construction de logements sociaux par une décote plus forte sur le prix de vente des terrains concernés

En vertu du principe d'égalité des citoyens devant la loi, les biens appartenant au patrimoine public ne peuvent être cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé à un prix inférieur à leur valeur ⁽¹⁾.

Les cessions à titre gratuit sont donc en principe interdites, sauf cas prévus par la loi. Ainsi, l'article L. 3212-1 du CG3P prévoit, que lorsque les monuments aux morts pour la France sont édifiés sur des terrains faisant partie du domaine privé de l'État, l'autorité compétente peut consentir aux communes intéressées la cession gratuite de l'emplacement reconnu nécessaire à leur érection. De même l'article L. 3212-2 prévoit des cas de cession gratuite pour certains biens meubles (matériels informatiques dont les services n'ont plus l'emploi, etc.).

Il ne peut être dérogé à ce principe que si la cession est justifiée par des motifs d'intérêt général et comporte en outre des contreparties suffisantes ⁽²⁾.

• *Le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) ⁽³⁾ prévoit que l'aliénation par l'État de terrains de son domaine privé peut se faire à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque les terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est affectée à la réalisation de logements sociaux (article L. 3211-7).*

Cette décote, qui ne peut excéder 25 % ⁽⁴⁾ - ou dans certaines zones tendues 35 % - a pour objectif de permettre la réalisation de projets justifiant un

(1) Conseil constitutionnel, décision n° 86-207 DC des 25-26 juin 1986, Privatisations

(2) CE, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles. Se reporter au commentaire de l'article 1^{er}.

(3) Entré en vigueur le 1^{er} juillet 2006, ce code concerne l'ensemble des patrimoines des personnes morales de droit public : État, collectivités territoriales et leurs groupements, établissements publics.

(4) Les conditions d'application de cette décote sont définies par les articles R. 3211-14 à R. 3211-17 du CG3P.

effort spécifique de l'État, au-delà de l'octroi de subventions ou d'aides indirectes de droit commun. Elle doit, en conséquence, bénéficier exclusivement à la part de logements sociaux ou assimilés réalisés sur le terrain cédé et doit être intégralement répercutée sur leur prix de revient. Ces dispositions permettent de concilier la défense des légitimes intérêts de l'État propriétaire de biens et ses obligations sociales, qui ne sont pas moins importantes.

Un dispositif de même nature est applicable dans les départements d'Outre-mer avec une décote fixée à 100 % (articles L. 5151-1 pour les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion et L. 5241-6 pour Saint-Pierre-et-Miquelon). Enfin, des cessions à l'euro symbolique sont possibles pour des reconversions de sites libérés par les forces armées à l'issue de leur redéploiement sur le territoire national.

Ce mécanisme de décote est modifié par le présent projet de loi qui porte la faculté de décote jusqu'à 100 % de la valeur d'un terrain, pour la part destinée au logement social. Il s'agit ainsi d'augmenter l'offre foncière pour des opérations spécifiques, dans les territoires où la rareté de terrains disponibles constitue un obstacle à la construction de logements sociaux.

D'après l'Union sociale pour l'habitat (USH)⁽¹⁾, la demande exprimée de logements sociaux s'élève à 1,3 million – y compris les demandes de mutation au sein du parc HLM, pour une offre globale de moins de 500 000 logements par an, mutations comprises.

Au cours de ces dernières années, les coûts de construction ont fortement augmenté en partie en raison de l'attention grandissante portée aux normes qualitatives et environnementales, mais surtout sous l'effet de l'inflation foncière dans certaines régions dites « tendues ». L'Union sociale pour l'habitat (USH) relève que, depuis 1998, l'indice du coût de la construction a évolué deux fois plus vite que celui des loyers ou des prix. Or, comme le souligne Didier Ridoret, président de la Fédération française du bâtiment (FFB) : « *le foncier est le carburant de la construction* »⁽²⁾.

D'après l'étude d'impact annexée au projet de loi, la part des charges foncières dans les opérations de construction de logements, qui s'établit à 11 % du prix de vente dans les agglomérations de moins de 90 000 habitants, atteint 18 % dans les « zones tendues » et dépasse 25 % dans certaines zones dites « très tendues ». **En moyenne, la charge foncière est supérieure au montant des fonds propres mobilisés sur les opérations ainsi qu'au montant des subventions publiques utilisées.** Ces coûts élevés rendent souvent difficile le bouclage financier d'opérations de construction pourtant essentielles. C'est notamment le cas en Ile-de-France où le coût moyen du logement social locatif représentait, en 2011, entre 130 % et 150 % du coût moyen en province. Dans le

(1) *L'Union sociale pour l'habitat*, Le logement social pour la solidarité et la croissance, juin 2012.

(2) *Audition du 12 septembre 2012.*

même temps, votre rapporteure relève que les terrains de l'État sont souvent situés dans des zones denses où la surface constructible est rare, ce qui devrait constituer un puissant effet de levier.

Le besoin en logements sociaux est estimé à 150 000 par an par la Fondation Abbé Pierre pour combler le déficit actuel. Telle est l'ambition du Gouvernement qui s'est fixé un objectif de réalisation de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements locatifs sociaux.

Dans cette perspective, le projet de loi vise à accélérer la mise à disposition du foncier public (de l'État comme de ses établissements publics) afin d'accroître l'offre foncière pour favoriser la production de logements, dans les secteurs où les besoins sont manifestes. Au moyen d'une décote consentie sur le prix de cession – pouvant aller jusqu'à 100 % – au profit du logement social, il vise par ailleurs à réduire le coût de revient des opérations réalisées sur foncier public.

c) Bien céder : assurer le suivi des terrains, accélérer les transactions, vérifier le respect des engagements pris

Votre rapporteure considère que la mobilisation des terrains publics est un impératif. Mais, au-delà du principe même de la décote, il convient de veiller aux procédures qui encadreront « *la vente effective, la construction sociale et le suivi de l'affectation sociale* »⁽¹⁾. L'expérience du programme de mobilisation du foncier public lancé en 2008, dont l'identification des sites a fait l'objet de réactualisations successives, témoigne de la difficulté de disposer d'un inventaire exhaustif à un instant donné, en raison de l'évolution de chacun des sites au plan local. Ainsi, le Cidol précise qu'au cours de la première année de mise en œuvre, une soixantaine de sites ont été retirés du programme national. De la même manière, la presse s'est fait l'écho au cours du mois de septembre du manque d'actualisation de la liste des terrains qui pourraient être cédés grâce aux dispositions du présent projet de loi. Certains terrains inclus dans la liste étaient en effet déjà vendus, d'autres n'y figuraient pas. Cet exemple illustre ainsi la nécessité de veiller aux procédures à mettre en place afin que la décote proposée par le projet de loi pour le logement social soit pleinement efficace.

Votre rapporteure a pu constater, au cours des auditions qu'elle a conduites, combien les procédures restaient perfectibles. La mise à disposition de terrains publics nécessite tout d'abord de surmonter certaines réticences des administrations concernées. Surtout, il apparaît aujourd'hui indispensable de garantir que les arbitrages nécessaires seront pris en temps utile afin d'éviter toute forme de blocage.

Dans le cadre de la Révision Générale des Politiques Publiques souhaitée par le précédent Gouvernement, la politique de cession des biens qui ne sont plus

(1) Selon les termes du Professeur Yves Jégouzo, audition du 14 septembre 2012.

nécessaires à la réalisation des missions de service public a constitué, pour plusieurs ministères et établissements publics, une source substantielle de recettes supplémentaires. Certains établissements publics de l'État ou ministères disposant d'un patrimoine important ont ainsi souligné, lors de leurs auditions, que ces recettes leur permettraient de compenser une partie des restrictions budgétaires auxquelles ils sont soumis, notamment en matière d'investissement et de modernisation de leurs équipements. Si cette logique s'avère vertueuse lorsque les biens sont vendus à des acteurs privés, elle pose toutefois problème pour certains terrains situés en cœur de ville et pouvant accueillir des programmes de logement social. Dans ce dernier cas de figure, la volonté des services de l'État ou de ses établissements publics de valoriser financièrement ses terrains peut se heurter à la nécessité pour les collectivités territoriales ou les bailleurs HLM d'équilibrer le bilan des opérations de logement sans faire payer aux locataires à revenus modestes ou moyens un loyer surenchéri par le coût du foncier.

C'est pourquoi, plusieurs acteurs du monde de l'immobilier et du logement social ou représentants des associations d'élus ont rappelé à juste titre, durant les auditions conduites par votre rapporteure, l'importance pour eux de « faciliter le dialogue », de « réduire les délais », de « fluidifier la prise de décision ». Or, les missions des services impliqués ne sont pas, pour l'heure, adaptées à l'objectif d'accélération de la production de logement social. A titre d'exemple, France Domaine a pour mission d'identifier les actifs devenus inutiles à la réalisation de leur mission de service public mais n'est pas en mesure de signaler leur potentiel en matière de logements, ce qui relève en principe de la DAFI, sans pour autant que la collaboration entre ces services soit systématique. En outre, la participation des collectivités sur le territoire desquelles les biens à céder sont situés doit consister en une collaboration active allant bien au-delà de la simple « purge » du droit de priorité. Consciente que ces difficultés sont susceptibles d'affaiblir la portée du dispositif de décote proposé, votre rapporteure suggère un certain nombre d'aménagements par voie d'amendements (se reporter au commentaire de l'article 1^{er}).

Les parties prenantes auditionnées par votre rapporteure ont par ailleurs rappelé l'importance de mettre en place des garanties pour que d'une part le processus de vente des terrains soit plus rapide qu'aujourd'hui, et que d'autre part les acquéreurs ayant bénéficié d'une décote respectent bien les engagements pris en matière de construction de logement social.

Soucieuse de la réussite du dispositif, votre rapporteure souhaite suggérer certaines pistes destinées à éviter tout risque d'enrichissement sans cause, à réduire les délais, à assurer l'articulation de la cession avec les priorités locales de développement de l'habitat ainsi qu'à moduler la décote en fonction de la catégorie de logements sociaux. Ces pistes sont détaillées *infra*, dans le commentaire de l'article 1^{er} du projet de loi.

Votre rapporteure souligne aussi la possibilité pour l'État de conclure des baux emphytéotiques sur le domaine public en vue de la réalisation de logements sociaux.

Si l'utilisation du domaine public est strictement encadrée par les principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité, il peut néanmoins faire l'objet d'autorisations d'occupation. Le bail emphytéotique administratif (BEA) correspond à l'une de ces procédures.

En vertu de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales, un bien appartenant à une collectivité territoriale peut ainsi faire l'objet d'un bail qui confère au preneur un droit réel (liberté de construire sur le terrain, possibilité de louer les immeubles construits) et dont la durée importante (entre 18 et 99 ans) assure une grande sécurité juridique⁽¹⁾. Jusqu'à une période récente, cette faculté n'était ouverte qu'aux collectivités locales, l'État pouvant, pour sa part, accorder des droits réels sur ses terrains publics mais pour une durée moins importante et dans le cadre de la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. 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 a étendu cette possibilité à l'État. Désormais, **un bien immobilier appartenant à l'État ou à ses établissements publics peut faire l'objet du bail emphytéotique prévu à l'article L.145-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation de logements sociaux.**

LE BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF (BEA)

Institution très ancienne du droit rural, le bail emphytéotique a connu un regain d'intérêt au cours des dernières années dans le secteur public qui l'a utilisé pour faciliter notamment la réalisation d'équipements immobiliers répondant aux besoins de la police, de la gendarmerie nationale, de la justice, de la santé, et des collectivités territoriales. La loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a ouvert de nouvelles perspectives au bail emphytéotique dit « administratif » (BEA) en prévoyant la possibilité d'y recourir pour favoriser la construction de logements sociaux sur des biens du domaine de l'État, y compris du domaine public.

Le mécanisme en est relativement simple : l'État ou l'un de ses établissements publics, peut louer un bien immobilier à un bailleur social (ou à un groupement comportant un bailleur), à charge pour celui-ci de réaliser des logements sociaux, de les gérer et de les entretenir pendant une longue période (de 18 à 99 ans), moyennant versement d'une redevance.

L'innovation majeure introduite par la loi du 17 février 2009 réside dans la possibilité de valoriser des dépendances du domaine public sans procédure de déclassement préalable. En outre, le bail emphytéotique présente pour les bailleurs sociaux l'avantage non négligeable, en particulier dans les zones tendues, de pouvoir réaliser des programmes sans être contraints de mobiliser d'importants capitaux pour acquérir le foncier.

Source : Comité interministériel pour le développement de l'offre de logements (CIDOL)

(1) *Présentation des dispositions législatives et réglementaires intéressant les collectivités territoriales, adoptées au cours de l'année 2009 - Étude du service des collectivités territoriales n° 2, Sénat - 30 mars 2010.*

Votre rapporteure rappelle que la législation récente a multiplié les possibilités d'utiliser le bail emphytéotique, avec notamment l'instauration du bail de valorisation (BEA Valorisation) par la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services. Aux termes du nouvel article L. 2341-1 du CG3P qu'elle introduit, l'État, les chambres de commerce et de l'industrie, les chambres des métiers et de l'artisanat et les chambres d'agriculture peuvent désormais recourir au BEA pour restaurer, réparer ou mettre en valeur leurs biens immobiliers ⁽¹⁾.

Compte tenu des mécanismes en place, aucune disposition relative au bail emphytéotique n'est incluse dans le présent projet de loi, ce qui ne signifie naturellement pas qu'il ne constitue pas un instrument utile de mobilisation du foncier public – bien au contraire ! – mais simplement qu'il est opérationnel en l'état, sans qu'une modification d'ordre législatif ne s'impose ⁽²⁾.

La mise à disposition de terrains susceptibles d'accueillir à moindre frais du logement social est une première étape vers la construction de logements sociaux permettant de répondre à la demande sociale des Français.

Elle est l'un des éléments concourant à la production des 150 000 logements sociaux attendus par an. Mais pour atteindre totalement cet ambitieux et impérieux objectif, il convient également de renforcer les obligations de production des communes où les besoins se font le plus ressentir. La loi SRU a constitué une avancée majeure pour la relance de la construction de logements sociaux en France. Elle a largement fait ses preuves depuis 10 ans. D'abord parce qu'elle a contribué à « banaliser » l'idée de continuer à construire du logement Hlm., ensuite parce qu'elle a permis concrètement que de nombreuses communes approchent les 20 % de logements sociaux.

10 ans après et compte tenu de son bilan positif, il paraît utile et pertinent de renforcer encore la loi SRU en augmentant la proportion de logement social demandée aux communes concernées et en contraignant davantage celles qui restent récalcitrantes.

B.— APPROFONDIR LES EXIGENCES DE SOLIDARITÉ URBAINE ET DE MIXITÉ SOCIALE POUR RÉACTUALISER LE PACTE RÉPUBLICAIN

Nombreux s'en souviennent : la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », a fait l'objet d'un vote historique à la fin de l'année 2000. Cette loi, hautement symbolique, est en effet à l'origine d'un engagement sans précédent en faveur de l'effectivité du droit au logement « *en rendant obligatoire la mixité du logement privé et du logement social dans les*

(1) Se reporter au communiqué de presse de l'Union sociale pour l'habitat du 5 septembre 2012.

(2) Etienne Fatôme, Michèle Raunet, *Naissance d'un nouveau bail emphytéotique administratif : le BEA de valorisation*, AJDA 2010, p. 2475

grandes agglomérations »⁽¹⁾. Mais, au-delà de cet engagement résolu contre les inégalités territoriales, la loi SRU a également contribué à promouvoir une nouvelle approche du développement urbain. Dix ans après son adoption, les débats qu'elle suscite sont toujours vifs mais plus apaisés. Preuve - s'il en était besoin - qu'elle constitue un instrument essentiel de cohésion sociale et territoriale auquel il convient aujourd'hui d'apporter un second souffle pour permettre à nos concitoyens de se loger selon leurs besoins et leurs moyens.

1. La loi SRU, catalyseur d'un développement urbain stratégique et d'une mixité sociale réhabilitée

Disposition emblématique de la loi SRU, son article 55 oblige les communes d'une certaine taille à consacrer au logement social au moins 20 % de leur parc de logements. Mais, comme cela a été rappelé à plusieurs reprises lors du débat à l'Assemblée nationale sur les dix ans de la loi SRU⁽²⁾, cet article ne résume pas à lui seul le contenu de la loi, dont la portée est majeure en matière d'urbanisme, par exemple.

À travers l'institution des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des schémas de cohérence territoriale (SCOT), la loi SRU est, en effet, à l'origine d'une nouvelle approche du développement urbain. Désormais, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) traduit la vision politique et stratégique du développement d'un territoire donné tandis qu'une hiérarchie des normes entre les documents d'urbanisme est instaurée. Une transition progressive a, par ailleurs, été privilégiée : à titre d'exemple, ce n'est que depuis la fin de l'année 2010 qu'un plan d'occupation des sols (POS) ne peut plus être révisé sans être transformé en plan local d'urbanisme, qui suppose une réflexion stratégique sur l'évolution du territoire concerné.

À l'heure actuelle, plus de 18 000 communes représentant près de 45 millions d'habitants sont concernées par un schéma directeur ou un SCOT en cours d'élaboration ou approuvé ; début 2010, plus de 17 000 PLU ou POS étaient approuvés, couvrant 48 % des communes, soit 54,7 millions d'habitants.

(1) Jean-Yves Le Bouillonnet, Logement : le bien premier, *Fondation Jean Jaurès*, septembre 2010.

(2) Débat organisé sous la XIII^{ème} législature, lors de la deuxième séance du jeudi 3 février 2011.

Les trois volets de la loi SRU

Urbanisme : la réforme des documents d'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) se substitue au schéma directeur afin d'assurer une meilleure cohérence entre l'ensemble des politiques publiques (habitat, développement économique, transports, *etc.*) élaborées à l'échelle de l'agglomération dont il constituera le document de référence. Il doit permettre de mieux encadrer les plans locaux d'urbanisme (PLU), qui succèdent aux plans d'occupation des sols (POS).

La loi a par ailleurs élargi la participation de la population à l'élaboration des documents d'urbanisme en généralisant l'obligation d'organiser la concertation avant toute élaboration ou révision d'un SCOT ou d'un PLU.

Enfin, elle a également réformé la fiscalité de l'urbanisme pour permettre une utilisation de l'espace plus économe en supprimant les taxes pour surdensité, mais aussi pour lutter contre l'urbanisation périphérique en créant une nouvelle participation pour création de voies nouvelles.

Habitat : renforcer la solidarité entre les villes.

L'article 55 de la loi SRU oblige les communes à construire sur leur territoire un quota minimum de logements sociaux (au moins 20 % dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants) sous peine de sanctions pécuniaires.

La loi SRU ne se limite pas à cette disposition emblématique. Elle comporte diverses mesures permettant d'assurer une meilleure protection de l'acquéreur immobilier et du locataire, un renforcement des procédures de lutte contre l'insalubrité et la mise en péril des immeubles, et une extension des compétences des offices publics d'HLM.

Transports : une politique des déplacements au service du développement durable.

La loi conforte le plan de déplacements urbains (PDU) qui doit définir un partage modal équilibré de la voirie entre chacune des différentes catégories d'usagers. Elle renforce l'effet « prescriptif » du PDU qui peut délimiter des périmètres à l'intérieur desquels les conditions permettent de réduire ou de supprimer les obligations en matière d'aires de stationnement inscrites dans les plans locaux d'urbanisme. La loi offre également la possibilité aux autorités organisatrices de transports de se regrouper au sein d'un syndicat mixte de transport afin de rendre complémentaires les différents réseaux existants, mais aussi plus performants et attractifs pour les usagers.

Enfin, à partir du 1^{er} janvier 2002, la loi confie aux régions l'organisation des services ferroviaires régionaux de transport de voyageurs.

La loi SRU a par ailleurs représenté la première grande loi sur les copropriétés et l'habitat indigne. Elle a mis en place des mesures préventives et de transparence relatives à l'état de la copropriété et renforcé l'arsenal législatif de lutte contre l'habitat indigne et contre la dégradation des grandes copropriétés. Elle a également étendu et redéfini les missions des bailleurs sociaux. Enfin, comme cela est rappelé dans l'encadré ci-dessus, la loi SRU s'est attachée à faire évoluer les habitudes en matière de transports dans le but de limiter la circulation automobile dans les agglomérations en assurant des dessertes et un trafic suffisant en transports en commun.

L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

La mesure du nombre de résidences principales est réalisée par la Direction Générale des Impôts à partir des données utilisées pour calculer la taxe d'habitation.

L'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable, étend à compter du 1er janvier 2008 les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux (prévues aux articles L. 302-5 et suivants de CCH) aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en IDF), appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces communes disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, si elles ne disposent pas de 20 % de logements locatifs sociaux. Le premier prélèvement interviendra en 2014.

Sont exemptées de ce dispositif :

- les communes situées dans une agglomération en décroissance démographique, si elles sont membres d'un EPCI qui a adopté un PLH ;
- les communes soumises à une constructibilité limitée (zone de bruit) et aux zones de risques SEVESO (article L. 302-5 du CCH).

Les communes ayant moins de 20 % de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements.

Un inventaire contradictoire est effectué tous les ans entre l'État et chaque commune concernée pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux existant au 1^{er} janvier de l'année précédant le prélèvement. Le prélèvement correspond à 20 % du potentiel fiscal par habitant, par logement manquant.

Sont exonérées de prélèvement les communes ayant plus de 15 % de logements sociaux et bénéficiant de la DSU (dotation de solidarité urbaine). Elles sont néanmoins dans l'obligation de construire.

Une évaluation de ce dispositif est prévue à l'issue de la période triennale.

Source : ministère de l'égalité des territoires et du logement

En dépit de certaines controverses persistantes, l'utilité de la loi SRU est, douze ans après son adoption, assez largement admise. Nombreux sont les acteurs qui reconnaissent aujourd'hui que cette loi a fait progresser la situation de communes urbaines grâce à une nouvelle dynamique de construction de logements sociaux. Certes, l'intervention de l'Abbé Pierre⁽¹⁾ en janvier 2006, dans l'hémicycle de l'Assemblée nationale, lors de la discussion du projet de loi portant engagement national pour le logement, vient rappeler que les acquis de la loi SRU ne sont jamais à l'abri d'une remise en question. Mais, il semble que l'on soit désormais loin de l'époque où « *un retour à l'urbanisme du Gosplan et à*

(1) « L'Abbé Pierre est venu à l'Assemblée défendre la loi SRU sur le logement social », Le Monde, 24 janvier 2006.

l'architecture du béton »⁽¹⁾ étaient fustigés. Et votre rapporteure préfère, avec optimisme, rappeler les propos récents de Benoist Apparu⁽²⁾, alors secrétaire d'État chargé du logement, qui déclarait, dans l'enceinte du Palais Bourbon, à propos de l'article 55 de la loi SRU : « (...) *un premier constat est que la mixité sociale n'est plus un sujet tabou, et c'est une avancée majeure* ».

2. Dans un contexte de crise économique et sociale aggravée, un bilan positif de la loi SRU, mais qui fait apparaître des besoins sociaux et territoriaux encore non couverts

Si le bilan de la loi SRU s'avère globalement positif, certaines pistes d'amélioration ont été identifiées. En matière d'urbanisme par exemple, la complexité croissante des procédures liée, non pas à la loi SRU elle-même, mais à la multiplication des réformes législatives qui ont suivi, représente un réel obstacle pour de nombreuses collectivités⁽³⁾. Dans le même temps, une grande majorité de communes ne dispose pas des capacités techniques nécessaires à l'élaboration des différents documents d'urbanisme. Sans compter qu'engager ces différentes procédures représente un coût parfois élevé que certaines communes ne sont pas en mesure ou n'ont pas la volonté de supporter.

Plus généralement, un certain consensus se manifeste sur la nécessité de mettre l'accent non seulement sur la mixité sociale de l'habitat mais aussi sur la diversité des fonctions urbaines afin d'assurer une présence harmonieuse, sur un même territoire, des activités et de l'habitat. À cet égard, la réforme de l'urbanisme commercial reste un chantier inachevé, comme l'a récemment rappelé François Brottes⁽⁴⁾, président de la commission des Affaires économiques de notre Assemblée. Et il serait utile de pouvoir relancer ces réflexions afin d'appliquer le principe de mixité non seulement au peuplement d'une commune mais également à ses fonctions.

Enfin, en dépit du chemin parcouru, **le besoin en logements sociaux, adaptés aux ressources des Français et produits de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire reste réel.**

Le tableau ci-après met en lumière des taux de réalisation satisfaisants, et le dispositif incitatif instauré par l'article 55 de la loi SRU a donc indéniablement contribué à mobiliser davantage les communes sur la production de logement social. :

(1) François Béguin, « *La loi SRU : douze années de controverse* », Le Monde, 5 septembre 2012.

(2) *Débat sur les dix ans de la loi SRU, Assemblée nationale, deuxième séance du jeudi 3 février 2011.*

(3) Etienne Crépon, *La gazette des communes*, avril 2011

(4) *Intervention en séance publique, débat sur le projet de loi visant à abroger la loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire*, 25 juillet 2012.

| PRÉSENTATION DES BILANS DES PÉRIODES TRIENNALES ENTRE 2002 ET 2010 | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2002 – 2004 | 2005 – 2007 | 2008 – 2010 |
| Nombre de communes soumises au bilan | 728 | 730 | 977 |
| Nombre de communes ayant atteint leur objectif | 359 | 405 | 613 |
| Nombre de communes n'ayant pas atteint leur objectif | 369 | 325 | 364 |
| Taux de communes ayant atteint leur objectif | 49 % | 55 % | 63 % |
| Objectif-logements | 61 965 | 61 767 | 79 567 |
| Logements réalisés ou financés | 87 353 | 95 055 | 130 537 |
| Taux de réalisation | 141 % | 154 % | 164 % |
| Nombre de constats de carence | 140 | 239 | 197 |
| <i>Source : Étude d'impact annexée au projet de loi.</i> | | | |

Ce bilan doit cependant être relativisé au regard des trois observations suivantes :

- Moins de 50 communes ont atteint le taux de 20 % de logements sociaux depuis 2001 ;
- La part des logements sociaux dans ces communes a insuffisamment progressé (un point d'augmentation sur la période pour s'établir à 14 %) ;
- L'effort de production est hétérogène avec 364 communes n'ayant pas respecté leur objectif et plus de la moitié d'entre elles n'ayant pas réalisé la moitié de leur objectif de rattrapage au cours de la dernière période triennale. 197 communes ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, soit 54 % des communes n'ayant pas respecté leur objectif.

Au-delà de ces éléments chiffrés, plusieurs limites ont été constatées dans la mise en œuvre des dispositions de la loi SRU relatives à l'obligation de production de logements sociaux. En premier lieu, certaines communes récalcitrantes refusent délibérément de souscrire à l'objectif fixé par loi, ce qui soulève **la question de l'efficacité des sanctions applicables ainsi que de l'intervention du préfet** qui dispose, en principe, d'un pouvoir d'action à l'égard des communes défaillantes. En second lieu, certaines zones, comme dans la région Ile-de-France, ou dans d'autres régions (Nord-Pas de Calais, PACA...) sont soumises à de très forts déséquilibres entre l'offre et la demande de logements qui exigent des efforts supplémentaires de construction de logements sociaux. **Dans ces zones soumises à de fortes tensions, le seuil de 20 % de logements sociaux s'avère insuffisant** et nécessite d'être relevé pour parvenir à une offre adaptée et équilibrée de logements. En troisième lieu, certaines collectivités ont détourné l'esprit du dispositif en favorisant la construction de logements dans des secteurs où les besoins n'étaient pas forcément les plus importants ou en privilégiant la construction de logements aux loyers les moins faibles alors que les besoins des habitants sont tout autre. La difficulté réside ici, non pas dans la détermination du seuil des logements sociaux, mais dans la typologie de ces logements (logements financés selon des prêts différents et avec des loyers plafonds différents).

En effet, trois natures de financements distinctes caractérisent les différentes catégories de logement social :

– Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance le logement des ménages qui rencontrent des difficultés d'insertion.

– Le prêt locatif à usage social (PLUS) est le principal dispositif de financement du logement social. Il donne lieu à des aides spécifiques (subvention de l'État, taux de T.V.A. réduit...).

– Le prêt locatif social (PLS) permet de financer des logements destinés aux ménages dont les ressources ne dépassent pas 1,3 les plafonds du PLUS.

Le tableau suivant résume ainsi les plafonds de ressources des occupants et de loyers de chacune de ces catégories de logement social.

| | PLUS | PLAI | PLS |
|-------------------------------------|--------------------|-------|----------------------------|
| Obligations | | | |
| Plafonds de ressources en % du PLUS | 100 | 55-60 | 130 |
| Plafonds de loyers en % du PLUS | 100 ⁽¹⁾ | 89 | 150 à 195 selon la zone |

(1) Soit un loyer de 4,7 euros à 6,2 euros par m² et par mois selon la localisation.

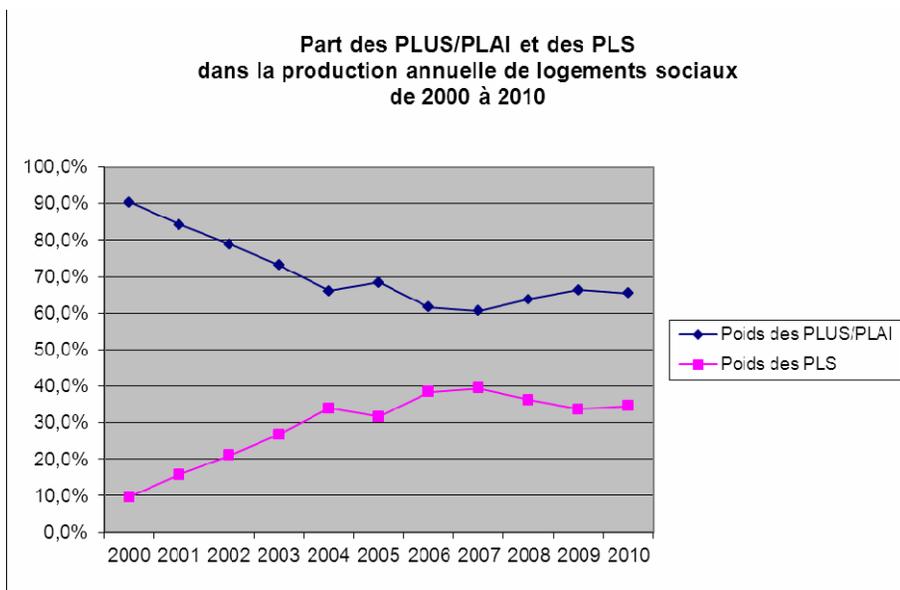
(Source Dossier de presse USH 17/06/2010)

PLAFONDS MENSUELS DE LOYER DANS LA MÉTROPOLE LILLOISE
(où le loyer privé moyen s'élève à 13€/m²)

| Type de logement | Plafond de loyer |
|------------------|----------------------|
| PLAI | 4,73€/m ² |
| PLUS | 5,32€/m ² |
| PLS | 8,33€/m ² |

Votre rapporteure relève que l'accélération du rythme de construction de logements sociaux au cours de ces dernières années n'a pas concerné en priorité les logements très sociaux dans la mesure où 48,8 % de cette augmentation est imputable aux prêts locatifs sociaux (PLS). Or, si six Français sur dix ont des revenus les rendant éligibles au logement social, seulement 10 % de ces 60 % ont des revenus leur permettant d'accéder à un logement financé par PLS (*se reporter au commentaire des articles 6 et 7*).

Cette évolution est retracée dans le tableau ci-après :



Source : ministère de l'égalité des territoires et du logement

En outre, la subvention unitaire de l'État est passée entre 2002 et 2012 de 6 000 à 600 euros pour un PLUS et de 15 000 à 9 600 euros pour un PLAI, ce qui a fait porter l'essentiel de l'effort de financement sur les bailleurs sociaux et les collectivités territoriales⁽¹⁾. La répartition entre les différentes catégories de logements sociaux figure en principe dans le plan local de l'habitat (PLH), quand la collectivité en dispose. Mais, en l'absence d'un tel document de cadrage des objectifs, il serait utile de préciser les grandes orientations de cette répartition afin d'assurer une production de logements répondant à tous les besoins, en particulier ceux des ménages les plus défavorisés. Cette orientation a été prise lors des débats au Sénat, ce dont votre rapporteure se félicite tout en proposant quelques aménagements complémentaires.

Les limites relevées dans l'application de la loi SRU relatives à la production de logement social plaident clairement pour un approfondissement du dispositif, auquel s'attache le présent projet de loi.

3. Le projet de loi : répondre à la demande croissante des Français en la matière

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 vise à approfondir les exigences de solidarité urbaine et de mixité sociale inscrites dans

(1) Sénat, rapport n°757 fait au nom de la commission des affaires économiques, 11 septembre 2002.

la loi SRU. Trois orientations principales sont privilégiées visant à augmenter la réalisation de logements locatifs sociaux en adéquation avec les besoins, renforcer les sanctions en cas de défaillance et favoriser l'offre de logements à destination des ménages défavorisés.

a) Accroître l'obligation de production de logements sociaux en adéquation avec les besoins de chaque territoire

Le projet de loi renforce les obligations des communes soumises à la loi SRU dans les secteurs géographiques caractérisés par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, où **le seuil minimal de logements sociaux passe de 20 à 25 %**. Cette mesure emblématique s'accompagne d'une accélération du rythme de rattrapage des communes concernées avec **une échéance fixée à 2025**. Elle correspond à un engagement du président de la République, au service d'un objectif d'égalité des territoires, rappelé dans l'intitulé du ministère chargé du logement.

D'après l'étude d'impact, sur la base de l'inventaire au 1^{er} janvier 2011, l'augmentation du seuil de logements sociaux, dans les secteurs en fort déséquilibre, conduirait à soumettre à obligation de production de logements sociaux 106 nouvelles communes disposant entre 20 et 25 % de logements sociaux et à augmenter les objectifs de 699 communes actuellement incluses dans le périmètre de l'article 55 de la loi SRU. Les objectifs de production annuels augmenteraient fortement : sur la première période triennale, ils passeraient de 66.000 (soit 22.000 par an) à près de 190.000 (de l'ordre de 62.000 par an).

La majoration du taux de logements sociaux s'accompagne d'un renforcement du rythme de rattrapage *via* la fixation d'objectifs intermédiaires et de l'inscription d'une échéance de mixité sociale à 2025 afin de développer, à court terme, une offre supplémentaire de logements sociaux accessibles.

b) Favoriser la production de logements sociaux destinés aux ménages les plus modestes

Le projet de loi vise aussi à inciter les communes à produire des logements sociaux destinés aux ménages défavorisés. À cette fin, la mesure de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux tient compte du **respect de la typologie des logements sociaux** prévus par le programme local de l'habitat (PLH) si la commune en est couverte ou, si tel n'est pas le cas, d'une production de logements financés par prêt locatif social (PLS) inférieure à 50 % des logements sociaux créés sur la période.

Le Sénat a renforcé cette exigence pour les communes non couvertes par un PLH en abaissant le plafond de logements financés par PLS de 50 à 30 % et en introduisant un plancher de 30 % de logements financés par PLAI. Votre rapporteure suggère que ces dispositions soient également applicables aux communes dont le PLH entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014 afin que cet instrument ne soit pas utilisé pour contourner ces nouvelles dispositions. De

même il doit être permis aux PLH en cours d'être modifiés pour intégrer les nouvelles bornes proposées par le projet de loi (plafond PLS et plancher PLAI).

Rappelons que le Sénat a par ailleurs complété le dispositif en ajoutant, pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, l'obligation d'inclure dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements, au moins 30 % de logements locatifs sociaux tels qu'ils sont définis pour le décompte de la loi SRU. De même a été introduit, dans les communes où la part de logements sociaux est inférieure à 10 % des résidences principales, un plafond de logements financés en PLS fixé à 20 %.

D'une manière générale, votre rapporteure a souhaité qu'en même temps que l'on veille à la construction des logements locatifs sociaux, on soit attentif à ne pas construire n'importe quels logements sociaux n'importe où. Un amendement de votre rapporteure vise ainsi à demander au Gouvernement la remise sous six mois d'**un rapport relatif à la règle des trois tiers bâtis (un tiers de logement social, un tiers de logement intermédiaire et un tiers de logement libre)** sur laquelle le Président de la République s'est engagé. Cette règle, appliquée à partir d'un certain seuil de logements, permettra d'associer plus étroitement encore mixité sociale et mixité territoriale.

c) Renforcer les sanctions envers les communes défaillantes

Une autre innovation du projet de loi est d'ouvrir **la possibilité au préfet de multiplier jusqu'à cinq la majoration de prélèvement sur les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence**. Comme votre rapporteure l'a évoqué précédemment, le bilan de dix ans de loi SRU a largement démontré la nécessité de renforcer le caractère contraignant du dispositif, à l'encontre notamment des communes récalcitrantes. Sont ainsi visées les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs triennaux de rattrapage et qui sont en état de carence. À cette mesure s'ajoute le relèvement du plafond au-delà duquel le prélèvement majoré ne peut être appliqué. Ce relèvement de 5 à 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement ne concerne que les communes les plus aisées, c'est-à-dire celles dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel médian sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement.

En ce qui concerne l'affectation du prélèvement annuel d'une part, et de la majoration du prélèvement d'autre part, le projet de loi renforce, au premier niveau, le rôle des établissements publics fonciers et institue, au second niveau, un fonds national géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), dont le Sénat a souhaité clarifier le rôle tant en investissement qu'en fonctionnement, des logements destinés aux ménages défavorisés en changeant l'intitulé et contrôler l'action en prévoyant un bilan annuel des actions financées.

Enfin, le renforcement de l'efficacité du dispositif passe par la suppression du reversement d'une fraction du prélèvement par l'intercommunalité à la commune qui, faisant l'objet d'un arrêté de carence et ayant versé le prélèvement,

en est membre. Votre rapporteure note qu'à aucun moment au cours des auditions qu'elle a menées la suppression de ce mécanisme n'a été déplorée...

Le projet de loi cherche, par ailleurs, à **rendre plus opérationnel l'exercice du droit de préemption urbain par le préfet** en élargissant les possibilités de sa délégation aux EPCI délégataires des aides à la pierre et aux établissements publics fonciers locaux. Parallèlement, la participation financière de la commune sur les biens préemptés par le préfet en cas de mise en carence n'est plus conditionnée à celle de l'État. Cette disposition a été remise en cause par le Sénat afin de ne pas donner le signal d'un désengagement de l'État, ce dont se félicite votre rapporteure.

Votre rapporteure estime que l'approfondissement des exigences posées par la loi SRU est une nécessité face à l'urgence sociale et économique actuelle. Elle ne peut toutefois être séparée de la première partie du projet de loi qui vise à donner aux collectivités et aux bailleurs sociaux les moyens de réaliser, à moindre coût, les logements sociaux nécessaires pour combler le déficit dont souffre aujourd'hui une trop grande partie de la population.

TRAVAUX DE LA COMMISSION

I.— DISCUSSION GÉNÉRALE

*Lors de ses réunions du 20 septembre 2012, la commission a examiné le projet de loi, adopté par le Sénat après engagement de la procédure accélérée, relatif à la **mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)**, sur le rapport de Mme Audrey Linkenheld.*

M. le président François Brottes. Je veux tout d’abord remercier Mme Cécile Duflot, ministre de l’égalité des territoires et du logement : sa présence n’était pas obligatoire, et nous y sommes donc d’autant plus sensibles. Lors de la précédente Législature, les ministres ne faisaient pas tous cet effort.

Je vous indique, par ailleurs, que vingt-deux amendements, issus de tous les groupes, ont été déclarés irrecevables au titre de l’article 40 de la Constitution. C’est le cas, notamment, de tous ceux renforçant l’obligation de construction de logements sociaux pour les communes, car ils constituent une aggravation de la charge publique. Et c’est le cas aussi des amendements créant un système de baux emphytéotiques avec décote pour les dépendances du domaine privé de l’État.

M. Michel Piron. Je ne comprends pas comment l’utilisation du bail emphytéotique, qui permet de conserver la propriété d’un terrain à l’État, peut être considérée comme de nature à occasionner une perte de ressources publiques. M. le président de la commission des finances n’aurait-il pas confondu explication et commentaire ?

M. le président François Brottes. Je lui demanderai des précisions et vous en ferai part dès que je les aurai.

M. Daniel Goldberg. Il serait bon que la commission des finances prenne contact avec les parlementaires dont les amendements sont déclarés irrecevables.

M. le président François Brottes. C’est au président de la commission concernée qu’il incombe d’informer les parlementaires de ces décisions. Je laisse maintenant la parole à Mme la ministre pour nous présenter ce projet de loi avant que nous ne commençons la discussion du texte.

Mme Cécile Duflot, ministre de l’égalité des territoires et du logement. Je résumerai très brièvement les enjeux de ce projet de loi.

Il s’agit, d’abord, de renforcer les obligations créées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains de 2000 – loi SRU – en portant de 20 % à 25 % la proportion minimale de logements sociaux par commune ; les communes où la situation du logement n’est pas tendue pourront toutefois échapper à cette obligation.

Le projet de loi rend également possible la cession du foncier public – de l'État ou de ses opérateurs – avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité.

Enfin, deux dispositions permettent, l'une d'assurer la cohérence, à l'issue du débat en cours, entre les contrats de développement territorial – CDT – et le schéma directeur de la région Île-de-France – SDRIF – et de retarder la date à laquelle les CDT devront avoir été signés, l'autre de transformer le statut de la SOGINORPA. La Société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais assure en effet une véritable mission de service public et cette modification, suggérée par plusieurs groupes du Sénat, lui permettra d'engager une rénovation de son vaste patrimoine immobilier.

Voilà l'économie générale du projet de loi ; la question du logement est bien sûr infiniment plus vaste – refonte de la loi de 1989, encadrement des loyers, gestion des copropriétés dégradées, réforme du système d'attribution, questions d'urbanisme... – et un nouveau texte vous sera proposé au printemps. Nous pourrons alors y intégrer les propositions des parlementaires.

Beaucoup d'entre vous, je le sais, se préoccupent particulièrement de la question des marchands de sommeil. Il y a là de véritables scandales – certains élus n'ont d'autre recours que d'utiliser l'atteinte à l'image de la commune pour mettre en cause ces propriétaires –, mais y apporter des solutions se révèle juridiquement très délicat, car le droit de propriété est très protégé. Nous y travaillons, avec le Conseil d'État.

M. le président François Brottes. Je vous remercie. Je laisse maintenant la parole à Mme la rapporteure.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Je vous remercie d'être venus nombreux ce matin, alors que les journées d'hier et d'avant-hier étaient déjà chargées. Je remercie aussi tous ceux qui ont montré leur intérêt pour ce projet de loi et m'ont accompagnée pour les nombreuses auditions que j'ai menées. Je remercie enfin les administrateurs de l'Assemblée, qui ont travaillé jour et nuit d'arrache-pied sur ce texte. Nous aurions tous aimé disposer de plus de temps, mais l'urgence sociale exige des réponses rapides : nous connaissons tous la gravité de la crise du logement.

En donnant la priorité à la propriété et à l'investissement locatif, les actions menées ces dernières années n'ont manifestement pas permis de réduire les inégalités. Nous voulons aujourd'hui mettre en place un modèle social différent, plus juste et plus universel.

Je veux saluer le travail réalisé lors de la Législature précédente par le groupe socialiste. Tous les sujets abordés par leurs propositions de loi ne figurent pas dans ce texte, et c'est vrai qu'il est difficile de ne pas aborder la rénovation des logements ou l'encadrement des loyers dans le parc privé, mais nous devons nous concentrer ici sur les réponses immédiatement applicables. Madame la ministre,

vous nous avez indiqué votre feuille de route : il y aura très rapidement une deuxième étape, avec le projet de loi de finances, et une troisième, avec un projet de loi au printemps 2013. Les auditions que nous avons menées nous ont montré l'intérêt et l'impatience de tous ceux qui sont concernés par le sujet, et nous nous réjouissons tous des rendez-vous qui nous attendent.

Au-delà de quelques nuances, la majorité présidentielle est très satisfaite des deux dispositions principales de ce texte, qui marquent la mise en œuvre d'engagements pris par le Président de la République.

Le titre I^{er} tend à mobiliser le foncier public pour construire davantage de logements sociaux : après le lancement d'un premier programme en 2008, nous voulons être plus rapides et plus efficaces, notamment en modifiant les conditions de décote. Il s'agit là d'un arbitrage très important en faveur du logement social. Je souligne que cet effort s'inscrit dans une politique rigoureuse de maîtrise des finances publiques.

Pour ma part, je proposerai le rétablissement du principe de la décote tel qu'il figurait dans le projet de loi initial : il doit en effet demeurer un instrument vertueux, en incitant les communes à construire des logements au plus près des besoins locaux, en particulier des logements très sociaux là où c'est nécessaire.

Lors des auditions, nous avons également constaté qu'il était indispensable de renforcer le contrôle et l'évaluation des opérations de construction.

Nous proposerons aussi d'étendre la liste des bénéficiaires du dispositif à certains opérateurs privés, qui peuvent aujourd'hui également construire du logement social.

Nous proposerons enfin de renforcer la lutte contre la spéculation et de mieux encadrer les cas où les logements prévus ne seraient pas réalisés, ou le seraient partiellement seulement, pour préserver au mieux les intérêts de l'État et des établissements publics.

Le titre II porte sur le renforcement de la mixité sociale, dont nous savons bien qu'elle ne résulte pas naturellement du jeu de l'offre et de la demande. Pour reprendre les mots de M. Apparü, la mixité sociale doit jouer dans les deux sens : des amendements permettront de promouvoir une réelle mixité sociale sur tous les territoires.

Le Sénat a judicieusement introduit un système de plafonds pour les prêts locatifs sociaux et de planchers pour les logements très sociaux. Je vous proposerai d'étendre ce principe de plafonds et de planchers à un nombre plus important de communes, notamment à celles aujourd'hui couvertes par un programme local de l'habitat (PLH).

Je vous proposerai également la réalisation d'un inventaire spécifique des modes de financement des logements sociaux réalisés depuis l'adoption de la loi SRU.

Avec ce projet de loi, qui sera sans doute encore amélioré par la représentation nationale, nous enclenchons la mobilisation générale en faveur du logement dont vous avez, madame la ministre, esquissé les contours ces derniers jours. Relèvement du plafond du livret A, lutte contre la vacance des logements et réforme de la fiscalité foncière, lutte contre l'habitat indigne que vous avez évoquée, ouverture du chantier de la rénovation thermique : les sujets sont nombreux et nous aurons l'occasion de tous les évoquer.

Aucun engagement du Président de la République ne sera oublié : un amendement permettra notamment d'engager la discussion sur la règle dite des « trois tiers bâtis », qui consiste à favoriser, dans les opérations de construction de logements, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres. J'espère donc que ce projet de loi pourra faire l'objet d'un soutien le plus large possible.

M. le président François Brottes. Je vous remercie et je passe maintenant la parole aux représentants des groupes.

M. François de Mazières. Madame la ministre, nous partageons votre inquiétude au sujet du logement – le ralentissement est effectivement spectaculaire – et notamment du logement social. Mais les mesures que vous proposez risquent en réalité d'entraver les efforts accomplis par les collectivités territoriales.

S'agissant de la cession gratuite du foncier public, la liste de terrains que vous nous avez communiquée était aberrante, et vous l'avez d'ailleurs tout de suite retirée. Mais sur quelle liste doit-on aujourd'hui travailler ?

Ensuite, l'idée selon laquelle les terrains devraient être cédés gratuitement si la totalité des logements qui y seront construits sont des logements sociaux n'est pas réaliste. S'ils n'ont plus aucun intérêt à céder leurs terrains, les ministères ne les céderont plus. Nous pensons, nous, que la décote devrait être plafonnée à 50 %. De plus, dans un moment de difficultés budgétaires, mieux vaudrait conclure des baux emphytéotiques. L'État ferait ainsi un effort en faveur du logement social sans perdre la propriété de ses terrains. Enfin, les délais de vente, trop longs, ne permettent pas de réaliser les opérations en temps utile.

J'en viens au titre II du projet. Nous considérons, pour notre part, que la loi SRU a été utile et que les maires ont fait des efforts. Aussi plutôt que de les sanctionner toujours plus sévèrement, mieux vaudrait les encourager. Relever de 20 % à 25 % le pourcentage exigé de logements sociaux et quintupler le montant des pénalités en cas de carence, c'est imposer à de nombreuses communes des charges disproportionnées. Vous ne l'ignorez d'ailleurs pas, car des élus de tous bords, y compris de l'actuelle majorité, alertent sur le sujet. Les mesures prévues n'auraient d'ailleurs vraiment de sens que si l'État abondait comme il convient les

crédits du logement social. L'étude d'impact évalue à 2,7 milliards d'euros le montant nécessaire pour la période 2014-2016. En disposera-t-on ?

Tous les spécialistes estiment qu'on est en mesure de construire 100 000 logements par an. Faudra-t-il donc, pour tenir l'objectif fixé, recourir aux promoteurs privés ou pourra-t-on compter sur des financements complémentaires ?

Le dispositif prévu créera de dramatiques effets de seuil pour les collectivités. Celles-ci n'auront d'autre solution que d'augmenter la fiscalité ou bien de ralentir leur effort de construction pour qu'il soit tout entier consacré au logement social.

Alors que notre ambition à tous est de parvenir à une plus grande mixité sociale dans l'habitat, céder gratuitement les terrains à la condition qu'on y construise 100 % de logements sociaux risque d'aboutir à l'effet inverse, notamment dans les communes où il n'y a que peu de foncier disponible. Là où se trouvent les rares terrains disponibles, on aura 100 % ou presque de logements sociaux alors que nous nous efforçons aujourd'hui de les répartir dans tous les quartiers.

Ce projet de loi fait aussi l'impasse sur certains sujets, comme celui des logements militaires, qui ne sont absolument pas pris en compte dans les calculs au titre de la loi SRU. Dans une commune comme la mienne, ils sont pourtant extrêmement nombreux. Ce problème sera-t-il réglé ?

Enfin, toute politique de relance de la construction devrait viser toutes les formes de logement, et pas seulement le logement social. C'est en effet le parcours résidentiel qui importe. Il faudrait prévoir des mesures pour favoriser l'accession à la propriété et aider les primo-accédants.

Pour toutes ces raisons, nous ne voterons pas ce projet de loi.

Mme Annick Lepetit. Ce texte, attendu, répond aux deux grands problèmes du logement aujourd'hui en France : le manque de terrains à construire, notamment dans les zones denses, qui explique pour partie l'envol des prix, et la pénurie de logements sociaux, tout particulièrement pour nos concitoyens aux revenus les plus faibles.

Il reprend deux engagements forts du Président de la République : la cession de terrains publics avec une importante décote, pouvant aller jusqu'à 100 %, pour construire des logements sociaux et le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi SRU –relèvement de 20 à 25 % du pourcentage de logements sociaux exigés et quintuplement des pénalités.

Ce texte met aussi les municipalités face à leurs responsabilités. Nous avons souvent eu à combattre ici la volonté de la précédente majorité de tout faire pour échapper à la loi SRU. Et certains propos tenus à l'instant montrent d'ailleurs

que l'opposition d'aujourd'hui s'inscrit dans les pas de la majorité d'hier... Le logement social et ceux qui y vivent ont trop souvent été stigmatisés.

Si la situation du logement s'est autant aggravée dans notre pays, c'est aussi la conséquence de la politique menée ces dix dernières années par l'État. Ce texte, qui marque une vraie rupture, constitue une première étape dans la refondation nécessaire de la politique du logement.

Les députés de la majorité sont heureux que des propositions qu'ils formulaient depuis longtemps figurent enfin dans un projet de loi. Le Gouvernement commence aujourd'hui par ce qui est le plus urgent, à savoir créer les leviers nécessaires pour construire davantage de logements accessibles au plus grand nombre. Nous proposerons des amendements visant à rendre les dispositions du texte encore plus efficaces.

Certains de nos amendements ont, hélas, été déclarés irrecevables au titre de l'article 40. Ils auraient pourtant permis d'accroître l'effort de construction et de mixité sociale. Nous aurons l'occasion d'en reparler.

Madame la ministre, le Gouvernement peut compter sur une majorité aussi solidaire qu'exigeante pour l'épauler dans sa lourde tâche.

M. Jean-Christophe Fromantin. Le caractère crucial de la question du logement nous fait obligation de tenir un débat à la hauteur de l'enjeu et de l'aborder dans un esprit constructif.

Les dispositions du titre I^{er} du texte n'auront que peu d'incidence dans les zones denses, où la situation est pourtant la plus tendue. Dans ma commune, par exemple, il n'y a pas de foncier disponible appartenant à l'État : moins de 200 m² de délaissés !

En outre, le texte ne traite que des stocks, pas des flux. Or, le problème du logement social ne pourra être entièrement réglé si l'on ne travaille pas parallèlement sur les critères d'attribution et l'ensemble de la chaîne du logement, y compris les logements intermédiaires et les logements en accession, et si l'on ne met pas à contribution le monde HLM qui pourrait mettre sur le marché certains de ses actifs et ainsi trouver des sources de financement complémentaires. C'est une telle dynamique qu'il faudrait enclencher pour ouvrir l'accès au logement locatif social à un plus grand nombre.

Alors que nous sommes à la veille d'un acte III de la décentralisation, une même toise ne peut valoir partout. Le critère de 25 % devrait être modulé à l'aune des réalités de chaque territoire. Toutes les communes ne partent pas du même point pour viser l'objectif de 20 % aujourd'hui, de 25 % demain. J'espère que l'on parviendra à contractualiser avec l'État, de façon que soit effectivement prise en compte la situation particulière de chaque commune. Quatre critères me semblent devoir être retenus : la disponibilité foncière, le taux de renouvellement du bâti, le rythme moyen de préemption et la valeur du foncier. Dans une commune comme

la mienne, en dépit d'une excellente entente avec le préfet sur les préemptions possibles, le rythme moyen est extrêmement faible car, dans deux cas sur trois, le prix du foncier et de l'immobilier empêche de monter les opérations. Si demain on rend encore plus rigide la répartition entre PLAI, PLS, PLUS dans les programmes, les marges de manœuvre seront encore plus étroites et l'équilibre économique des opérations sera encore plus difficile à atteindre.

Enfin, les logements sont aujourd'hui comptabilisés au titre de la loi SRU indépendamment de leur taille. Un logement d'une pièce l'est de la même façon qu'un de quatre pièces ! Je souhaiterais, et j'ai déposé des amendements en ce sens, qu'on prenne plutôt en compte une unité logement, de 20 ou 25 m² par exemple. En effet, le mode de calcul actuel incite à construire plutôt de petits logements, pour atteindre plus vite l'objectif assigné. Si un logement de quatre pièces comptait pour trois ou quatre unités logement, nous ne serions plus pénalisés lorsque nous construisons des logements familiaux.

Il faudra également veiller à ce que les crédits mis à disposition par l'État ou par les collectivités ne servent pas à acheter du foncier au détriment du nombre de logements. Acheter des terrains quel qu'en soit le prix ne favoriserait pas la production de logements.

On ne peut non plus faire abstraction de l'échelle à laquelle s'opèrent les calculs. À Paris, plusieurs arrondissements ne comptent pas le pourcentage requis de logements sociaux, mais la mutualisation à l'échelle de la commune, tant en matière de renouvellement du bâti que de disponibilité foncière, donne des marges de manœuvre supplémentaires. L'incidence sur les pénalités n'est pas du tout la même que dans une commune comme la mienne.

À ce sujet, pourriez-vous nous rassurer sur l'assiette qui sera retenue pour l'évaluation des dépenses de fonctionnement, sachant que le prélèvement et sa majoration sont aujourd'hui limités à 5 %, demain à 10 %, de ces dépenses ? Tiendra-t-on compte des contributions versées au FSRIF – Fonds de solidarité des communes de la région Ile-de-France – ou au FPIC – Fonds de péréquation des ressources intercommunales et communales ? Tiendra-t-on compte également du FNGIR, mécanisme mis en place pour assurer la neutralité de la réforme de la taxe professionnelle et qui, dans une commune comme la mienne, représente environ un tiers du budget ? Il faudrait être sûr que nous ne paierons pas de pénalités sur des pénalités !

Mme Michèle Bonneton. Je remercie tout d'abord Mme la ministre de nous faire l'honneur de sa présence.

Ce projet de loi témoigne de la volonté du Gouvernement de mobiliser toutes les énergies en faveur du logement social. Alors qu'il manque un million de logements dans notre pays, nos concitoyens attendent des mesures rapides. Ce texte constitue un premier volet dans un plan beaucoup plus vaste, comme l'a dit la ministre.

Les dispositions du titre I^{er} devraient permettre de répondre, en partie, à la pénurie de foncier. Le relèvement de 20 % à 25 % du seuil minimal de logements sociaux exigés dans les communes d'au moins 3 500 habitants va également dans le bon sens. Nous souhaiterions d'ailleurs que ce seuil de 3 500 habitants soit abaissé dans certains cas. Enfin, les dispositions relatives au Grand Paris redonnent aux collectivités locales franciliennes la maîtrise du projet de restructuration de l'agglomération.

La cession de terrains appartenant à l'État ou à de grandes entreprises publiques, éventuellement à titre gratuit, permettra de relancer rapidement, du moins l'espérons-nous, la construction de logements sociaux et très sociaux. Nous saluons à sa juste mesure cet effort exceptionnel. Exiger que, dans le décompte des logements sociaux, la part des PLS ne dépasse pas 30 % nous paraît aussi aller dans le bon sens. Nous avons déposé un amendement afin d'abaisser encore cette proportion, afin de satisfaire la demande de logements véritablement sociaux.

Il était indispensable de renforcer les dispositions de la loi SRU et nous approuvons les orientations proposées. Nous souhaiterions, sur certains points, aller plus loin. Tel sera le sens de nos amendements.

Les communes et les intercommunalités doivent se mettre rapidement en ordre de marche afin de résorber la pénurie de logements, comme l'objectif en a été fixé, d'ici à 2025 et d'assurer une plus grande mixité sociale. Toutes les collectivités doivent prendre leur part de l'effort. Nous sommes, pour notre part, favorables à un renforcement de l'effort demandé aux communes qui n'atteignent pas le seuil minimal exigé – nous avons déposé un amendement en ce sens. S'il reste des récalcitrants, il faudra bien en passer par des pénalités, voire par la contrainte.

M. André Chassaigne. D'une manière générale, notre groupe n'hésitera jamais à dire si un texte lui paraît aller dans le bon sens ou dans le mauvais sens – dans ce dernier cas, il cherchera toujours à le faire évoluer.

Celui qui nous est présenté aujourd'hui va incontestablement dans le bon sens. Notre groupe n'a cessé de demander le renforcement de l'article 55 de la loi SRU depuis que celui-ci a été adopté : nous approuvons donc le relèvement de 20 à 25 % du seuil exigé de logements sociaux et le quintuplement des pénalités prévues en cas de non-respect des objectifs triennaux. Les recettes supplémentaires issues de la majoration du prélèvement abonderont un nouveau fonds, destiné à aider les collectivités qui construisent.

Faciliter la cession par l'État de terrains aux collectivités, aux établissements publics d'aménagement ou aux établissements publics fonciers, avec une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité pour construire des logements locatifs sociaux, permettra d'accroître la construction de logements. Le problème de fond ne sera pas pour autant réglé. En effet, une fois ses terrains cédés, l'État n'aura plus de levier d'action à long terme sur le foncier. On peut d'ailleurs se

demander si, une nouvelle fois, il ne se défausse pas sur les collectivités. De plus, ces cessions n'empêcheront pas la spéculation foncière. Ne vaudrait-il pas mieux encadrer les prix du foncier, comme nous l'avions d'ailleurs proposé dans deux propositions de loi sous la précédente Législature ?

Concernant le Grand Paris, nous nous félicitons de la prolongation jusqu'au 31 décembre 2013 du délai prévu pour soumettre les contrats de développement territorial à enquête publique. Nous nous félicitons également de l'autorisation donnée à la région Ile-de-France et aux départements concernés de pouvoir, à leur demande, signer ces contrats –lesquels doivent être compatibles avec le schéma directeur de la région Ile-de-France.

Mais ce projet de loi comporte aussi des manques. Il ne propose rien en matière de financement de la construction alors même que c'est ce qui a le plus pâti des dix années de gouvernement de la droite. Si, selon l'étude d'impact, la décote devrait permettre la construction de 110 000 logements par an, il ne faut pas oublier qu'il en faudrait 500 000 – tous les acteurs en conviennent !

Plusieurs amendements présentés par le groupe communiste au Sénat ont été adoptés, et nous espérons qu'ils seront maintenus. J'en citerai trois. L'un prévoit une sanction pour ceux qui auraient acquis des terrains dans ce cadre sans y construire ensuite. Un autre exclut les logements en accession sociale à la propriété du seuil minimal de logements sociaux exigé par la loi SRU. Un autre enfin limite à 30 %, et non 50 %, la part maximale de PLS dans l'effort de construction SRU des communes.

Nous présenterons nous aussi des amendements visant, par exemple, à supprimer les principaux dispositifs issus de la loi Boutin, à interdire l'expulsion des locataires en difficulté financière ou à faciliter la réquisition des logements vacants.

Comme cela sera notre attitude tout au long de cette Législature, nous ferons preuve d'une autonomie constructive.

Mme la ministre. Je remercie l'ensemble des représentants des groupes d'avoir reconnu que le principe même de la loi SRU, pourtant vivement décrié en son temps, était utile et avait fait ses preuves. C'est d'ailleurs pourquoi nous avons préféré renforcer les dispositions législatives existantes plutôt que d'imaginer un nouveau dispositif.

Monsieur de Mazières, il a été demandé aux préfets, sur la base des informations disponibles auprès des services de l'État et en lien avec les collectivités elles-mêmes, de dresser d'ici au 30 septembre l'inventaire détaillé des terrains disponibles pour la construction de logements sociaux dans chaque collectivité. Pour ce qui est d'une éventuelle mauvaise volonté des ministères, que je ne peux d'ailleurs imaginer, il faudra vérifier au fil du temps la bonne application de la loi. Je ne doute pas de la vigilance des élus locaux. Il ne semble pas utile de plafonner la décote qui doit servir à équilibrer les opérations sur le

plan financier, tant pour la construction de logements locatifs sociaux, voire très sociaux, que pour l'accession sociale. Il faudra bien sûr veiller – M. Chassaing l'a évoqué – à ce que cet effort, consenti au nom de l'intérêt général, ne soit pas détourné au profit de quelques-uns.

Madame Lepetit, je vous remercie de la solidarité exigeante dont la majorité souhaite faire preuve à l'égard du Gouvernement. Nous n'avons pas la prétention de présenter un texte parfait, d'autant que celui-ci a été élaboré dans des délais très brefs. Le débat parlementaire permettra de l'enrichir.

Monsieur Fromantin, la question du foncier est paradoxale. Chaque fois que j'ai entendu des élus déplorer le manque de foncier disponible sur le territoire de leur commune, j'ai pu constater, en vérifiant sur le site internet recensant l'ensemble des opérations de construction de logements neufs, que des opérations étaient en cours dans leur commune. J'ai donc tendance à penser que si l'on y construit, on pourrait construire du logement social. Et il est aussi possible de reconvertir des locaux existants. Pour le reste, les pénalités sont un outil de mutualisation et de solidarité à l'égard des communes qui, elles, remplissent cet objectif d'intérêt général qu'est l'accueil de logements sociaux sur son territoire.

Madame Bonneton, le débat sur la fixation d'un plafond et d'un plancher concernant les types de logements sociaux construits est en effet utile. Si certains amendements que vous avez déposés ont été rejetés au titre de l'article 40, je note que tel ne fut pas le cas au Sénat. Le projet traite de ce problème avec souplesse puisque il envisage un plafonnement à 50 % du nombre de logements financés en prêts locatifs sociaux. Bien des élus locaux souhaitant toutefois aller plus loin, nous verrons ce qu'il en sera à l'issue de nos travaux.

Monsieur Chassaing, vous vous êtes félicité de l'adoption d'amendements du groupe CRC au Sénat, mais vous remarquerez qu'il en a été de même pour l'ensemble des groupes, le débat ayant été à la fois très clair – avec une orientation affirmée – et pragmatique afin que le projet soit amélioré – je songe notamment à un amendement de M. Dallier relatif à la possibilité de déduire du prélèvement sur les communes les investissements en faveur du logement social réalisés pendant deux ans si un effort particulier est consenti pendant une année.

Je souhaite que le débat aille jusqu'à son terme dans les meilleures conditions.

Mme la rapporteure. Je m'associe à un certain nombre de réflexions formulées par les orateurs des groupes SRC, Écologiste et GDR, notamment quant aux pistes d'améliorations qui ont été identifiées. Je tiens à rassurer les groupes UMP et UDI : une jeune parlementaire peut fort bien avoir une expérience locale en matière de logement, comme c'est mon cas. Nous partageons tous, je pense, l'objectif visant à augmenter le nombre de logements sociaux dans tous les quartiers et les territoires, ce projet permettant de passer des intentions aux actes

en encourageant ceux qui sont volontaires et en incitant à le faire ceux qui le sont moins.

Les auditions que nous avons réalisées témoignent que la seule mobilisation du foncier public ne permettra pas de construire l'ensemble des logements dont nous avons besoin mais qu'il s'agit là d'une piste intéressante. Elles ont également montré que la plupart des collectivités ont accepté le cadre qu'est la loi SRU. Nous nous inscrivons dans ce cadre, tout en l'améliorant, afin d'être au plus près des besoins réels de nos concitoyens. Presque trois-quarts de la population sont éligibles au logement social et, dans certaines communes, une bonne partie des habitants est en dessous des plafonds du logement très social. Ce texte permet de traiter de l'ensemble des problèmes qui se posent dans la « chaîne » du logement tout en tenant compte de la spécificité des territoires.

M. le président François Brottes. Je remercie les députés du groupe SRC qui participent à nos travaux et n'assistent donc pas aux Journées parlementaires.

II.— EXAMEN DES ARTICLES

TITRE I^{ER}

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

Article 1^{er} A

Remise d'un rapport au Parlement sur la possibilité d'instaurer un mécanisme d'encadrement de la valeur foncière

Issu d'un amendement présenté en séance publique, le Sénat a introduit dans le projet de loi un article additionnel avant l'article 1^{er} consistant à demander à ce que le Gouvernement remette, dans les six mois de la promulgation de la présente loi, un **rapport au Parlement** sur les caractéristiques que pourrait revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière.

Reprenant ainsi l'article 2 d'une proposition de loi ⁽¹⁾ précédemment déposée sur le bureau du Sénat, certains sénateurs ont en effet estimé que le prix du foncier devait être encadré et ne plus obéir à la seule loi de l'offre et de la demande ; il importe à leurs yeux que de véritables indicateurs soient utilisés afin que le prix du foncier repose sur une certaine réalité économique et sociale et ne soit pas soumis à de trop fortes fluctuations de prix.

Même si la question des valeurs foncières doit être abordée dans le cadre du futur projet de loi relatif au logement que le Gouvernement devrait présenter au printemps 2013, Madame la ministre en charge de ce secteur a accepté le principe d'un tel rapport, sous réserve qu'il soit remis non dans les six mais dans les douze mois de la promulgation de la loi.

*

* *

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE 195 de la rapporteure.*

*Elle **adopte** également l'article 1^{er} A **modifié**.*

(1) Proposition de loi n° 725 du 30 juillet 2012 pour une stratégie foncière publique en faveur du logement

Article 1^{er} B (nouveau)

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

Au-delà de la logique d'un pourcentage plancher de logements financés en PLAI et d'un pourcentage plafond de logements financés en PLS, votre rapporteure estime que la mixité sociale doit jouer partout et dans les deux sens, à la fois pour plus de solidarité et plus de diversité, incluant la notion de mixité territoriale. C'est le sens de la règle des trois tiers bâtis. Dans le contexte de la loi SRU, il s'agit d'éviter par exemple que certaines communes ne rattrapent pas leur retard en cantonnant tous les logements sociaux au même endroit. Reste à définir le seuil en nombre de logements ou en surface à partir de laquelle le dispositif peut s'appliquer tout en permettant de tenir compte des circonstances locales propres à chaque territoire. Cet article introduit donc la remise d'un rapport dans les six mois au Parlement en vue d'étudier les bonnes conditions de l'instauration de cette règle.

*

* *

Elle est ensuite saisie de l'amendement CE 276 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Le Président de la République s'est engagé à instituer la règle dite des « trois tiers bâtis » : un tiers de logement social, un tiers de logement intermédiaire et un tiers de logement libre. Il me semble utile de rappeler cette règle dès lors que le projet, par voie d'amendement sénatorial, introduit un plancher pour le logement très social et un plafond pour le PLS. Je propose donc que le Parlement puisse bénéficier d'un rapport sur les modalités de mise en œuvre de cette règle.

Mme la ministre. Le projet de loi porte plus spécifiquement sur la question du logement social, mais je suis favorable à cet amendement qui témoigne d'une volonté d'équilibre dans les projets de construction.

M. Benoist Apparu. Il me semble qu'il s'agit là d'un amendement de repli, dès lors qu'il n'est pas tant question de l'application de l'engagement présidentiel des « trois tiers bâtis » que d'un rapport sur son éventuelle application. Voilà qui est intéressant du point de vue du respect des engagements du Président de la République !

M. Daniel Goldberg. C'est un amendement « d'avance » afin que l'engagement présidentiel soit appliqué dans les meilleures conditions !

M. le président François Brottes. Le contrôle de l'action gouvernementale relevant de nos prérogatives : je note avec satisfaction que l'article 40 ne s'applique pas à la demande de rapports. Je demanderai au service de la Commission d'afficher un tableau sur lequel seront inscrits les thèmes de ceux que nous attendons pour les mois à venir, en espérant qu'à la différence de l'ancienne majorité, le Gouvernement aura à cœur de répondre à nos attentes !

M. François de Mazières. Comme le révèlent les sondages, les Français souhaitent devenir propriétaires. Il conviendrait donc d'élargir le champ d'étude de ce rapport pour qu'il prenne en compte les efforts fournis par nos concitoyens en vue de réaliser leur rêve.

Mme Annick Lepetit. Le Président Sarkozy avait souhaité, dès le début de son mandat, que la France devienne un pays de propriétaires. Or son souhait ne s'est pas réalisé, en dépit d'une fiscalité favorable. Évitions donc de brandir des sondages.

On ne peut interdire à nos concitoyens de caresser le rêve d'acquérir un patrimoine, mais n'oublions pas non plus l'exemple de pays voisins, dont les habitants ont un pouvoir d'achat légèrement supérieur aux Français : la majorité d'entre eux sont locataires et non propriétaires.

M. Michel Piron. Je ne suis pas certain que la politique consiste uniquement à réaliser des rêves : elle doit aussi tenir compte des possibilités.

L'excellente étude d'impact figurant en annexe du projet de loi révèle que l'équilibre entre le nombre de propriétaires et de locataires s'est maintenu sur les dix dernières années. Alors que le taux de propriétaires s'élève à 56,5 %, on n'a jamais construit autant de logements sociaux que dans cette période – on était à moins de 40 000 logements sociaux en 2000.

De plus, être propriétaire en Vendée ou l'être à Paris, ce sont deux choses différentes ! En raison de l'hétérogénéité des territoires, adopter une toise identique pour tous n'aurait aucun sens.

S'agissant du taux de propriétaires dans les pays européens, il est de 46 % en Allemagne et la Suisse est l'un des pays où il est le plus faible. Inversement, ce taux est très élevé en Albanie ou en Bulgarie, ainsi qu'en Espagne, pays aujourd'hui confronté à la non-solvabilité des accédants dans le cadre de la crise des *subprimes*. Il faut donc trouver un équilibre entre propriétaires et locataires.

M. le président François Brottes. En 1997, le temps passé à élaborer la loi SRU a reculé d'autant sa mise en œuvre. Le choix de l'actuelle majorité est d'adopter sans délai des dispositions législatives afin d'obtenir rapidement des résultats tangibles.

La Commission adopte l'amendement.

Article 1^{er} C (nouveau)

Engagement de principe pour favoriser la construction de logements sociaux par le biais de la décote ou de l'emphytéose

Puis elle examine l'amendement CE 139 de M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Cet amendement vise à préciser que le foncier public peut également être mis à disposition par l'intermédiaire de baux emphytéotiques.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

Le bail emphytéotique peut permettre de construire des logements sur des terrains que l'État ne souhaite pas céder dans l'immédiat. Il ne saurait donc y avoir d'opposition de principe entre la cession et le bail. De plus, cet amendement ne peut tomber sous le coup de l'article 40 dans la mesure où il ne fait qu'exprimer une intention.

Mme la ministre. Cet amendement n'ayant pas de portée juridique contraignante, j'y suis favorable.

M. Benoist Apparu. Le texte actuel ne permet la décote à 100 % que sur les terrains cédés et non sur ceux mis à la disposition des collectivités locales par emphytéose. Cet amendement, dont vous affirmez qu'il n'a aucune portée juridique contraignante, permet-il une décote pouvant aller jusqu'à 100 % sur les baux emphytéotiques ?

Mme la ministre. Oui, parce que la redevance locative des baux emphytéotiques n'est pas encadrée par la loi, ce qui est le cas des prix de cession.

M. Michel Piron. La rédaction de l'amendement présuppose qu'on soit favorable à la décote pouvant aller jusqu'à 100 %. Autant je suis favorable à une telle décote dans le cadre des baux emphytéotiques administratifs, qui laissent une plus grande maîtrise aux cédants, autant j'y suis défavorable en cas de cession.

M. François de Mazières. Ne conviendrait-il pas dès lors de placer les mots « avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 % » après les mots « ou bien par emphytéose » ?

La Commission adopte l'amendement à l'unanimité.

Avant l'article 1^{er}

La Commission est saisie de l'amendement CE 6 de M. Chassaigne.

M. André Chassaigne. Par cet amendement, nous proposons de restaurer un véritable « 1 % logement » en majorant la contribution des employeurs à l'effort de construction de 0,55 %.

Mme la rapporteure. Qu'il faille s'interroger sur le modèle global de financement du logement social, j'en conviens, mais je ne suis pas favorable à cet amendement car il dépasse largement le champ de ce projet. Le dispositif envisagé aurait sans doute plus sa place dans le cadre d'un projet de loi de finances.

Mme la ministre. Même avis.

J'ajoute que l'augmentation du plafond du Livret A et la mobilisation d'Action Logement à travers un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) d'un milliard d'euros supplémentaire par an pendant trois ans pour financer le logement social sont des réponses à la fois techniques et opérationnelles aux besoins de financement dans la période à venir.

M. André Chassaigne. Je prends acte que, s'agissant du « 1 % logement », le changement n'est pas pour maintenant mais qu'il pourrait être pour demain !

La Commission rejette l'amendement.

M. le président François Brottes. Monsieur Piron, je peux maintenant vous donner la précision que je m'étais engagé à vous fournir au sujet de l'application de l'article 40. L'irrecevabilité financière des amendements dont nous avons parlé tient au fait que la décote qu'ils instituent est susceptible de s'appliquer à tous les baux emphytéotiques passés en application de l'article 7 de la loi du 17 février 2009, y compris à ceux qui ont été conclus avant l'entrée en vigueur du texte en discussion. Dans cette mesure, la perte de recettes qui en découlerait pour l'État aurait un champ d'application plus large que celle qui résulterait du système de décote créé par le projet de loi. Il convient de noter que, s'agissant d'une perte de recettes, ces amendements peuvent être rendus recevables par un gage et, donc, venir en discussion lors du débat en séance publique.

M. Michel Piron. Je vous remercie, car l'argument d'autorité que l'on nous a opposé jusqu'ici, si incontestable soit sa valeur théologique, n'était pas de nature à me convaincre !

M. le président François Brottes. N'ayant jamais supporté les arguments d'autorité, il n'y avait pas de raison pour que nous ne fassions pas cause commune... sur les principes en tout cas.

La Commission examine les amendements CE 4 et CE 3 de M. Chassaigne.

M. André Chassaigne. Nous savons combien les coups portés à la mixité sociale aggravent les problèmes qui se posent dans les quartiers difficiles. Le premier amendement vise donc à supprimer la baisse des plafonds de ressources conditionnant l'accès au logement social telle qu'engagée par la loi Boutin. Le second tend à supprimer le dispositif d'expulsion des locataires solvables en cas de sous-occupation d'un logement social. Je pense, en particulier, à des personnes qui ont vécu avec leurs enfants dans un appartement qui, après le départ de ces derniers, est considéré comme sous-occupé.

Mme la rapporteure. Le logement social, en effet, ne doit pas être réservé aux seules personnes défavorisées car la mixité sociale s'impose partout. De la même manière, la crise du logement social ne se résoudra pas en

affaiblissant les droits des actuels bénéficiaires de ce type de logement. Néanmoins, discuter de la loi Boutin demanderait plus de temps et, surtout, ne relève pas au premier chef du texte actuel. Avis défavorable.

M. le président François Brottes. Le temps ne saurait constituer une contrainte pour le travail parlementaire.

Mme la ministre. L'amendement CE 4 et son exposé des motifs me semblent contradictoires – je ne pense pas que M. Chassaigne veuille minorer les plafonds de ressources comme le stipule l'amendement !

S'agissant de l'amendement CE 3, je considère, comme Mme la rapporteure, qu'il relève de la loi qui sera discutée au printemps prochain. Il importe, toutefois, que les différents bailleurs sociaux réalisent un bilan quant à l'accession effective au logement social des personnes les plus précaires. Avis défavorable.

M. le président François Brottes. Comme Mme la ministre, je note la contradiction entre l'amendement et l'exposé des motifs.

M. André Chassaigne. J'en prends acte.

L'amendement CE 4 est retiré.

La Commission rejette l'amendement CE 3.

Puis elle examine l'amendement CE 7 de M. Chassaigne.

M. André Chassaigne. Il s'agit d'interdire l'expulsion des locataires non solvables.

Mme la rapporteure. Une fois encore, cet amendement ne concerne pas directement le texte. De surcroît, des problèmes juridiques ne manqueraient pas de se poser car une telle disposition porterait atteinte au droit de propriété. Il me semblerait plus cohérent d'ouvrir ce débat au printemps 2013, lorsque nous discuterons de la vacance des logements, de la protection des locataires et des relations entre ces derniers et les propriétaires.

Mme la ministre. Votre amendement, monsieur Chassaigne, témoigne d'un véritable souci de justice sociale, mais il porte atteinte au droit de propriété. J'ajoute que la question de la prévention des expulsions sera au cœur du futur projet de loi. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 8 de M. Chassaigne.

M. André Chassaigne. Nous voulons faciliter les procédures de mobilisation de logements vides afin de lutter contre la spéculation immobilière et la pénurie de logements. À cette fin, nous proposons de réduire le délai au bout duquel est notifiée la situation de vacance d'un logement à douze mois, contre dix-huit à l'heure actuelle. L'amendement supprime la possibilité pour les propriétaires de logements vacants d'échapper à la procédure de réquisition en présentant un simple projet d'aménagement de leur bien – un simple devis, par exemple. Enfin, il double la taxe annuelle sur les logements vacants.

Mme la rapporteure. Trois dispositions en un amendement ! La dernière fera l'objet de propositions de la part du Gouvernement. Les deux autres seront discutées ultérieurement faute d'avoir un lien direct avec la question du foncier ou du renforcement de l'article 55 de la loi SRU. Avis défavorable.

Mme la ministre. Sur la forme, cet amendement est un cavalier. Sur le fond, le PLF répondra aux problèmes liés à la vacance des logements et le projet du printemps 2013 à ceux qui sont relatifs aux procédures de réquisition. Avis défavorable.

M. le président François Brottes. Dès lors qu'un amendement concerne le sujet dont nous débattons, madame la ministre, on ne saurait parler de « cavalier ». Il faut laisser une certaine marge de manœuvre aux parlementaires !

Mme la ministre. J'exprime quant à moi le point de vue du Gouvernement.

M. Benoist Apparu. L'amendement adopté au Sénat, relatif à la SOGINORPA et à l'EPINORPA, n'est en rien un cavalier, c'est une évidence pour tous !

S'agissant de la taxe annuelle sur les logements vacants – TLV –, j'ai cru comprendre que deux projets sont envisagés : élargir le nombre de communes éligibles ; augmenter son taux. Or, cela ne manquera pas de soulever deux problèmes techniques puisqu'il existe aujourd'hui deux taxes : l'une, applicable à huit agglomérations ; l'autre, la taxe d'habitation sur les logements vacants – THLV – que les collectivités locales peuvent instituer. Je crains, en définitive, que vous ne priviez ces dernières de recettes puisque la TLV est une recette d'État.

En outre, si la TLV est supérieure à la taxe d'habitation – ce qui semblerait être le cas –, les propriétaires risquent de requalifier leur logement vacant en résidence secondaire et ils échapperont ainsi complètement à la TLV, ce qui produira l'effet inverse de celui que vous souhaitez.

Mme la ministre. Outre que le dispositif a été finement conçu, il rend encore plus difficile toute échappatoire à la TLV tout en raccourcissant le délai pendant lequel un logement est considéré comme vacant en le portant de deux à un an.

M. Benoist Apparu. Cela ne règle en rien le problème de la requalification en résidence secondaire.

Mme la ministre. Aujourd'hui, certains logements vacants ne sont soumis à aucune taxe, ni taxe d'habitation, ni TLV. Ce ne sera plus le cas désormais.

M. André Chassaigne. Je vous remercie, monsieur le président, de votre intervention concernant l'utilisation du mot « cavalier ». Il est en effet inacceptable que l'on qualifie de cavaliers des amendements qui relèvent du travail législatif. De grâce un peu de respect pour le travail du Parlement ! On ne peut se contenter de botter en touche en disant : « C'est un cavalier » ! J'espère que cela ne se reproduira plus.

M. le président François Brottes. Monsieur Chassaigne, je souhaite que vous évitiez les injonctions à l'égard du Gouvernement. Je me suis exprimé au nom de l'ensemble des parlementaires sur une formule qui, en effet, nous hérisse souvent le poil. Nous tenons, évidemment, à notre liberté d'expression et de proposition.

M. André Chassaigne. Je ne visais pas seulement Mme la ministre.

Mme la ministre. Je me suis pourtant sentie visée et je vais m'interdire désormais de prononcer le mot. Le Conseil constitutionnel statuera. Vous me permettrez néanmoins de m'exprimer au nom du Gouvernement, comme je dois le faire.

M. le président François Brottes. Absolument. Ici, la parole est libre. Personne ne fait de procès d'intention à personne, chacun défendant son champ de compétences en toute courtoisie.

La Commission rejette l'amendement CE 8.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 5 de M. Chassaigne.

M. André Chassaigne. Cet amendement a pour objet de procéder à la recentralisation de la collecte des fonds du Livret A à la Caisse des dépôts et consignation afin de favoriser la construction de logements sociaux. En effet, depuis la loi de modernisation de l'économie (LME), la CDC ne dispose plus que de 70 % des sommes collectées, lesquelles sont pourtant redistribuées auprès des acteurs du logement social sous la forme de prêts à très long terme aux organismes HLM. C'est la question de la politique de financement du développement du logement social qui est posée.

Mme la rapporteure. Précisément, il s'agit d'une question de financement qui ne concerne donc pas directement ce texte, mais qui sera débattue dans le cadre d'un projet à venir. En outre, il me semble que le taux de collecte est de 65 %, et non de 70 %

Cela dit, monsieur Chassaigne, je n'ai pas le sentiment d'avoir botté en touche s'agissant de vos amendements. Au contraire, je crois avoir formulé des appréciations de fond et je voulais vous rassurer quant à l'attention que je porte à de tels sujets.

Avis défavorable.

Mme la ministre. Le ministre de l'économie et des finances a annoncé deux relèvements du plafond du Livret A, respectivement à partir du 1^{er} octobre et avant la fin de l'année. La question de la centralisation sera évoquée dans le cadre de la gestion des fonds d'épargne à l'occasion du second relèvement. On constatera alors que la mobilisation des fonds de la CDC sera utile dès cette année au financement du logement social. Avis défavorable à l'amendement.

La Commission rejette l'amendement CE 5.

Article 1^{er}

(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

L'article 1^{er} du présent projet de loi instaure une décote pouvant aller jusqu'à 100 % sur le prix du terrain cédé dans le but de favoriser la réalisation de logements sociaux.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

Comme toute personne morale de droit public, l'État peut être propriétaire d'un domaine public.

Longtemps forgée par le droit ancien et par la jurisprudence administrative, la notion de **domaine public** est désormais définie par le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), dont l'article L. 2111-1 énonce que « *sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public [immobilier] d'une personne publique (...) est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public* ». En outre, complétant la précédente disposition, l'article L. 2111-2 dispose que « *font également partie du domaine public les biens des personnes publiques (...) qui, concourant à l'utilisation d'un bien appartenant au domaine public, en constituent un accessoire indissociable* ».

A contrario, le **domaine privé** ne bénéficie d'aucune définition claire, le CG3P se contentant d'énoncer que « *font partie du domaine privé les biens des personnes publiques (...) qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre I^{er} du livre I^{er}* », donnant ensuite comme exemples de biens faisant partie du domaine privé les réserves foncières, les chemins ruraux ou les bois et forêts des personnes publiques relevant du régime forestier.

Si les règles de protection du domaine public (principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité notamment) ont toujours été admises au nom, notamment, du principe constitutionnel de continuité des services publics, il a également toujours été reconnu que ces règles ne s'appliquaient pas au domaine privé des personnes publiques. En conséquence, alors que les règles permettant de vendre une part du domaine public s'avèrent fort contraignantes, le domaine privé des personnes publiques peut être géré librement par leur propriétaire, qui peut donc les aliéner avec une très grande facilité ⁽¹⁾.

Pour autant, on ne peut tout faire et certaines règles doivent être respectées, au premier rang desquelles figure le principe d'**incessibilité des biens**

(1) Il existe néanmoins certaines limites qui concernent, par exemple, les bois et forêts publics (article L. 3211-5 du CG3P) ou les immeubles nationaux classés monuments historiques

de l'État à vil prix. L'ayant consacré dans sa décision n° 86-207 du 26 juin 1986 (*Loi autorisant le Gouvernement à prendre diverses mesures d'ordre économique et social*), le Conseil constitutionnel a notamment rappelé que « *la Constitution s'oppose à ce que des biens ou des entreprises faisant partie de patrimoines publics soient cédés à des personnes poursuivant des fins d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leur valeur* » (cons. 58). Or, il ressort de cette décision que l'interdiction de vendre un bien public à un prix inférieur à sa valeur vénale ne vaut que pour la vente à des personnes privées poursuivant des fins d'intérêt privé⁽¹⁾. Aucune prohibition n'existe en revanche qui permettrait de vendre des biens à un prix inférieur à leur valeur vénale à une personne privée poursuivant un but d'intérêt général. Outre le raisonnement *a contrario* du Conseil constitutionnel qui le laisse entendre, c'est également la position qu'a entérinée le Conseil d'État, notamment dans un arrêt *Commune de Fougerolles* où il a admis, eu égard au but d'intérêt général considéré, la cession d'un terrain communal à une entreprise pour un franc symbolique⁽²⁾.

Dans ce cadre, trois tempéraments ont donc été apportés à l'interdiction pour une personne publique de vendre un bien de son domaine privé à un prix inférieur à sa valeur vénale. Les deux premiers revêtent une dimension assez circonscrite ; le troisième, en revanche, est beaucoup plus important puisqu'il s'agit de la disposition modifiée en profondeur par l'article 1^{er} du présent projet de loi.

1. Les cas de cession de terrains à un prix inférieur à leur valeur vénale

• **En premier lieu, des mesures spécifiques**⁽³⁾ (désormais codifiées à l'article L. 5151-1 du CG3P) ont été adoptées à l'égard de trois **départements ultra-marins** (Guadeloupe, Martinique et La Réunion), permettant à l'État de procéder à des aliénations de terrains situés sur son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, en leur appliquant une décote de droit égale à 100 % lorsque ces terrains sont destinés à permettre la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont 50 % au moins sont des logements sociaux tels que définis par la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale.

À l'image de ce qui existe par ailleurs dans le présent projet de loi, il est prévu que l'avantage financier qui résulte de cette décote doit être « *exclusivement*

(1) *C'est ce qui ressort également de la QPC n° 2010-67/86 du 17 décembre 2010 Région Centre et région Poitou-Charentes, cons. 3*

(2) *CE, 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, req. n° 169473 – AJDA 1997, note Laurent Richer, p 1010*

(3) *Article 169-I de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 portant loi de finances pour 2011. Par ailleurs, la mise en œuvre de cet article a été assurée un an plus tard par le décret n° 2011-2076 du 29 décembre 2011 pris pour l'application des articles L. 5151-1, L. 5241-6 et L. 5342-13 du code général de la propriété des personnes publiques et du IV de l'article 169 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011.*

et en totalité » répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux réalisés sur le terrain aliéné. En outre, l'application de la décote de 100 % a également été permise par la même disposition à l'égard des terrains sur lesquels il est prévu d'aménager des équipements collectifs, élargissant de fait les conditions d'octroi de ce bénéfice. De plus, l'acte d'aliénation prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements locatifs sociaux ou de l'aménagement d'équipements collectifs dans le délai de cinq ans à compter de l'aliénation, la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur ainsi que le montant des indemnités contractuelles applicables.

Ce dispositif a été étendu par le même texte à d'autres territoires, qu'il s'agisse de la collectivité d'outre-mer de Saint-Pierre-et-Miquelon (article L. 5241-6 du CG3P) ou du département de Mayotte (article L. 5342-13).

Enfin, les articles 169-II et 169-III de la loi de finances pour 2011 ont permis d'étendre ce dispositif à Saint-Barthélemy et à Saint-Martin d'une part, à la Nouvelle-Calédonie, à la Polynésie française et aux îles Wallis et Futuna d'autre part.

▪ **En second lieu**, la loi de finances pour 2009 a prévu un dispositif permettant à l'État (dans les faits au ministre de la Défense) de céder, non gratuitement mais « à l'euro symbolique », des immeubles domaniaux « *reconnus inutiles* » **dans le cadre des activités de restructuration opérées par la Défense nationale** ⁽¹⁾. Limitée dans le temps (cette possibilité ne valant que pour les opérations effectuées entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2014), cette faculté de cession est autorisée par décret afin de permettre la réalisation d'opérations ou d'actions d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (mise en œuvre de projets urbains, d'une politique locale de l'habitat, d'actions en faveur du maintien ou du développement de l'activité économique sur le territoire de la commune...).

S'il n'existe pas de décote à proprement parler, la vente d'un terrain appartenant au domaine privé de l'État au prix d'un euro symbolique participe de la même philosophie. On notera néanmoins une autre différence dans le dispositif qui consiste à permettre d'effectuer un complément de prix différé aux communes qui seraient particulièrement affectées (en termes d'emplois notamment) par ce type de restructurations, le versement étant effectué auprès des communes qui en font la demande.

2. Le dispositif de décote fixé par l'article L. 3211-7 vise spécifiquement la construction de logements sociaux

▪ C'est le troisième tempérament, le plus important, au principe d'incessibilité d'un bien de l'État à vil prix. Créée par l'article 95 de la loi de

(1) Article 67 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 portant loi de finances pour 2009

programmation pour la cohésion sociale⁽¹⁾, **une disposition** (anciennement codifiée à l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État et figurant désormais à l'article L. 3211-7 du CG3P) **permet à l'État de procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale**, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements, dont une partie au moins est réalisée en logement social.

À titre liminaire, deux précisions sont nécessaires :

→ Comme cela est spécifié par ailleurs, **la décote** correspondant à la différence entre la valeur vénale et le prix de cession **ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'État**. Ainsi, d'après l'article R. 3211-15 du CG3P, elle ne peut excéder 25 % du produit de la valeur vénale du terrain, ce plafond étant porté à 35 % dans les zones où le marché foncier est particulièrement tendu ;

→ La décote n'est applicable qu'aux opérations de cession qui comportent dans leur programme la construction de logements dont « *une partie au moins est réalisée en logement social* » (article L. 3211-7 du CG3P). À cet effet, la notion de logement social a été entendue de manière extrêmement large, celle-ci englobant par exemple aussi bien les logements-foyers de jeunes travailleurs (visés notamment par l'article L. 351-2-5° du code de la construction et de l'habitation) que les aires permanentes d'accueil des gens du voyage et les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'aides d'État⁽²⁾, ou les logements neufs de personnes modestes bénéficiant d'une opération d'accession à la propriété⁽³⁾.

▪ Comme l'a clairement explicité une circulaire du 19 septembre 2006⁽⁴⁾, la décote a pour objectif de permettre la réalisation des projets de construction de logements sociaux qui justifient un effort spécifique de l'État au-delà de l'octroi des subventions ou d'aides indirectes de droit commun. Elle doit, en conséquence, bénéficier exclusivement à la part de logements sociaux ou assimilés réalisés sur le terrain cédé et doit être intégralement répercutée sur leur prix de revient.

Décider le principe d'une décote relève de la compétence du préfet (article R. 3211-16 du CG3P) mais son taux est en revanche fixé par le directeur départemental des finances publiques en sa qualité de chef du service local du domaine. La circulaire précise que la faculté de décider une décote doit, en

(1) Loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale

(2) Article 1^{er}- IV de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

(3) Article 8 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

(4) Annexe I-3 de la circulaire UHC/PA 3 n° 2006-71 du 19 septembre 2006 relative à l'application des articles R. 148-5 à R. 148-9 du code du domaine de l'État

particulier, permettre de négocier une proportion satisfaisante de logements sociaux dans le cadre d'opérations mixtes et, au sein des programmes sociaux, de conduire à une répartition équilibrée des différents produits locatifs en cohérence avec le programme local de l'habitat, lorsqu'il existe.

La non-réalisation du programme de logements sociaux dans un délai de cinq ans à compter de l'aliénation ouvre à l'État la possibilité, soit d'exiger la résolution de la vente sans indemnités pour l'acquéreur, soit d'obtenir le remboursement de la décote ainsi que le versement des indemnités prévues par le contrat de vente (article R. 3211-17 du CG3P).

B.— L'INSTAURATION D'UNE POSSIBILITÉ DE CESSIION GRATUITE DE BIENS DU DOMAINE PRIVÉ DE L'ÉTAT AU PROFIT DU LOGEMENT SOCIAL

L'article 1^{er} du présent projet de loi (qui comprend six subdivisions numérotées de I à VI) modifie profondément l'article L. 3211-7 du CG3P puisque, outre des changements apportés à l'alinéa 1^{er}, il opère une nouvelle rédaction de tous les autres. À cet égard, il apparaît comme une des principales mesures que présente le Gouvernement dans le cadre de ce texte pour libérer du foncier et, de ce fait, impulser de manière à la fois volontariste et décisive la construction de logements sociaux.

1. La possible instauration d'une décote de 100 %

C'est indéniablement la disposition la plus emblématique de cet article 1^{er}. Comme on l'a vu précédemment, le CG3P instaurait déjà le principe d'une décote pour les terrains du domaine privé de l'État cédés en faveur de programmes de constructions comportant essentiellement des logements (dont une partie au moins est réalisée en logement social) mais celle-ci était plafonnée, selon les cas, à 25 % ou 35 %.

Désormais, **comme le précise le I**, la décote, qui s'applique aussi bien aux terrains bâtis que non bâtis, est déplaçonnée et **la part du programme de constructions réalisée en logement social peut même bénéficier d'une décote atteignant les 100 %** : en d'autres termes, les terrains correspondants peuvent être cédés par l'État **à titre gratuit**. Comme on l'a expliqué précédemment, il s'agit là de l'exception la plus franche qui puisse être opposée au principe d'incessibilité des biens de l'État à vil prix, les fortes contreparties d'intérêt général justifiant la liberté ainsi prise.

Le montant de la décote correspondant à la part du programme destinée aux logements sociaux est néanmoins appelé à être déterminé en fonction de plusieurs critères, qu'il s'agisse de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent, des circonstances locales du marché foncier et immobilier ainsi que des conditions techniques et financières de l'opération. **La décote à 100 %, si elle est donc permise, n'a pas vocation pour autant à devenir la règle.**

2. Les nouvelles conditions d'applicabilité de la décote

▪ **Le II de l'article 1^{er} détermine les conditions dans lesquelles la décote est de droit.** Celles-ci se subdivisent en **deux séries cumulatives.**

D'une part, le terrain relevant du domaine privé de l'État qui est appelé à être construit, notamment en logements, et plus spécifiquement en logements sociaux, doit être cédé à une collectivité territoriale, un EPCI (établissement public de coopération intercommunale) à fiscalité propre, un établissement public foncier et d'aménagement de l'État (visé par les articles L. 321-1 à L. 321-36 du code de l'urbanisme), un établissement exerçant une maîtrise d'ouvrage pour des opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation (article L. 365-1-1° du code de la construction et de l'habitation), un organisme HLM (article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation) ou une société d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux (article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation).

D'autre part, les terrains dont il s'agit doivent appartenir à une liste de parcelles qui est établie par le préfet. Loin d'être figée, cette liste peut, au contraire, être complétée à la demande d'une des personnes morales énumérées précédemment, sur présentation d'un projet s'insérant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

▪ **Le III de l'article 1^{er} est plus spécifiquement relatif au régime de la décote.**

Contrairement à ce que l'on aurait éventuellement pu croire de prime abord, **le montant de la décote ne bénéficie pas à l'acquéreur**, qu'il s'agisse par exemple d'une commune ou d'un bailleur social. En effet, il est explicitement prévu que l'avantage financier résultant de la décote doit être « *exclusivement et en totalité* » répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux ou, dans le cadre d'un achat de logements, dans le prix de cession des logements en accession à la propriété. Ce faisant, le projet de loi intègre dans son dispositif une précision qui figurait jusqu'alors dans la partie réglementaire du CG3P (article R. 3211-14). De fait, bien plus qu'un simple mécanisme incitatif, la décote apparaît comme étant réellement un **outil de promotion et d'incitation en faveur du logement social.**

Pour que la décote ne soit pas détournée de ses fins et n'être qu'un simple effet d'aubaine, le projet de loi a également prévu que l'acquéreur accédant ne devait pas pouvoir librement revendre son logement dans les cinq ans suivant son acquisition. Sans que cela ne lui soit formellement interdit, il est néanmoins prévu que le particulier ayant l'intention de vendre un bien doit auparavant en avvertir l'autorité administrative compétente de l'État, cette dernière devant ensuite en informer les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (les organismes HLM) pour qu'ils puissent, le cas échéant, s'en

porter acquéreurs en priorité. Il importe en effet que ces logements demeurent dans le parc de logements sociaux et ne soient pas détournés au profit d'un public qui n'en a pas besoin. En outre, si, lors de la vente, l'acquéreur initial a réalisé une plus-value, il doit verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition du bien et son prix de vente, celle-ci ne pouvant pas, en toute hypothèse, excéder le montant de la décote. Une disposition du même ordre a été établie à l'attention de l'acquéreur accédant qui souhaiterait louer son logement dans les cinq ans suivant son acquisition.

3. L'encadrement du dispositif

Outre les précautions prises jusqu'alors par le projet de loi, plusieurs dispositions concluent l'article 1^{er} de manière à parfaitement circonscrire le cadre permettant de bénéficier de la décote.

▪ **Le IV précise tout d'abord que l'acte d'aliénation** (c'est-à-dire l'acte de vente) passé entre l'État (représenté par l'autorité administrative compétente) et l'acquéreur du terrain **doit être accompagné d'une convention** qui fixe les **conditions d'utilisation du terrain cédé** et détermine le **contenu des programmes de logements à construire**. Cette véritable feuille de route doit donc permettre non seulement de s'y référer tout au long du processus de construction, mais également à chacun d'en rappeler l'existence à son ou ses partenaires afin que l'objet du contrat soit parfaitement et scrupuleusement respecté.

L'acte d'aliénation doit, pour sa part, préciser le montant de la décote consentie. En outre, il prévoit en toute hypothèse que, si le programme de logements n'est pas réalisé dans le délai imparti de cinq ans, l'acquéreur défaillant devra verser à l'État des indemnités contractuelles et qu'il pourra également, au choix de ce dernier, être condamné soit au remboursement de la décote, soit à la résolution de la vente sans indemnité, la vente étant donc réputée n'avoir jamais existé. En cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation effectuée dans des conditions différentes de celles qui avaient initialement été fixées, il pourra être seulement exigé le paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti.

▪ **Quant au V, il précise le champ d'application du dispositif** en assimilant aux logements sociaux visés à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation un certain nombre de structures, à l'image de ce qu'avait spécifié l'ancien article 95 de la loi de programmation pour la cohésion sociale. Peuvent donc bénéficier de la décote non seulement la construction de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État, d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage et des logements neufs de personnes modestes bénéficiant d'une opération d'accession à la propriété mais également la construction de logements-foyers (résidences sociales), de places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des résidences de logement conventionnées pour étudiants.

C.— LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LE SÉNAT

Lors des discussions qui ont eu lieu en séance publique les 11, 12 et 13 septembre 2012, le Sénat a apporté plusieurs modifications substantielles à l'article 1^{er}.

▪ **La première modification importante a instauré le principe d'une décote pouvant atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain cédé.**

Contre l'avis du Gouvernement, le Sénat a ainsi souhaité poser le *principe* d'une décote de 100 % pour la part du programme réalisée en logement social, le montant de cette dernière pouvant néanmoins toujours être réduit pour tenir compte des circonstances de son exécution. Même si, d'un strict point de vue juridique, la règle reste la même, il n'en demeure pas moins que le signal envoyé est différent.

▪ **La deuxième modification** a eu pour effet d'**étendre la liste des bénéficiaires du système de la décote** en ajoutant à la liste existante les opérateurs intervenant dans le cadre d'une concession d'aménagement dont l'objet serait de produire une part significative de logements sociaux.

Adopté avec l'aval du Gouvernement, cet ajout va indéniablement dans le bon sens puisqu'il élargit le périmètre des acteurs qui peuvent potentiellement construire des logements sociaux. Chacun s'accordant sur l'urgence qu'il y a à développer le logement social dans notre pays, on ne peut que se féliciter de cet enrichissement. Il importera néanmoins de veiller à ce que les clauses de ces concessions d'aménagement soient suffisamment précises pour que l'opérateur privé ne prenne pas trop de libertés et réalise effectivement le but pour lequel il aura pu bénéficier de la décote lors de l'acquisition du terrain.

▪ **La troisième modification importante** a eu pour but d'introduire davantage de concertation dans le processus existant dans le projet de loi. Ainsi, avec l'avis « *très favorable* » du Gouvernement, le Sénat a introduit une disposition en vertu de laquelle la liste des parcelles pouvant faire l'objet d'une cession est établie par l'autorité administrative compétente de l'État après avis du comité régional de l'habitat.

Créé par la loi relative aux libertés et responsabilités locales⁽¹⁾, le comité régional de l'habitat (appelé « *conseil départemental de l'habitat* » dans les départements et régions d'outre-mer) est une instance chargée de procéder aux concertations permettant de mieux répondre aux besoins en matière d'habitat et de favoriser la cohérence des politiques locales. Composé de trois collègues⁽²⁾ (dont un représentant les collectivités territoriales et leurs groupements), c'est une instance particulièrement utile pour que la politique foncière de l'État puisse

(1) Article 61 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

(2) Article R. 362-3 du code de la construction et de l'habitation résultant du décret n° 2005-260 du 23 mars 2005 relatif au comité régional de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation

s'effectuer en totale cohérence avec la politique des territoires décidée par les collectivités territoriales. À ce titre, et au vu des auditions réalisées, votre rapporteure ne peut que s'étonner des **problèmes de circulation et de remontée d'informations entre les différents acteurs en présence**, qu'il s'agisse des préfectures mais aussi de France Domaine, du Conseil immobilier de l'État ou de la DAFI (délégation à l'action foncière et immobilière). **L'absence de concertation est indéniablement une lacune importante du dispositif existant : on ne peut que souhaiter une véritable mise en ordre de ce maelström administratif** qui, par voie de conséquence, nuit à la valorisation du domaine immobilier de l'État.

▪ Comme on l'a vu précédemment, le projet de loi prévoit que, si le programme de logements n'a pas été réalisé dans le délai imparti de cinq ans, l'acquéreur défaillant devra verser à l'État des indemnités contractuelles et qu'il pourra également, au choix de ce dernier, être condamné soit au remboursement de la décote, soit à la résolution de la vente sans indemnité, la vente étant donc réputée n'avoir jamais existé. **La quatrième modification** a souhaité, avec la sagesse du Gouvernement, ne conserver que cette dernière possibilité en **éliminant donc la possibilité de rembourser le montant de la décote**.

En effet, si un acquéreur privé ne remplit pas ses obligations en matière de construction, de logements sociaux notamment, le fait de ne l'obliger qu'à rembourser le montant de la décote lui permet de rester propriétaire du terrain et de l'utiliser ensuite comme bon lui semble. Ce faisant, certains pourraient être tentés, si l'opération génère au final un solde positif, de préférer rembourser le montant de la décote et de sciemment refuser de donner suite à leurs engagements précédents. De plus, certains sénateurs craignaient que l'obligation de rembourser la décote ne conduise à une hausse des prix des terrains ainsi délaissés ; ce faisant, le mécanisme aurait joué contre la volonté du Gouvernement de favoriser la libération du foncier afin d'y construire des logements sociaux.

▪ La **cinquième et dernière modification d'importance** effectuée sur l'article 1^{er} obéit à un certain réalisme. Elle a en effet prévu que le délai de cinq ans imparti pour réaliser le programme de constructions pouvait être suspendu en cas, soit de recours exercé devant le juge administratif contre une autorisation administrative de lancer un programme de constructions, soit de prescription de fouilles d'archéologie préventive en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine.

Au cours des débats, certains sénateurs avaient proposé que toute opération soit suspendue en cas de « *force majeure* » ; or, bien que le concept obéisse, comme on le sait, à trois critères connus (le fait constitutif de la force majeure doit être extérieur, imprévisible et irrésistible), le Sénat l'a finalement refusé estimant que c'était là un concept trop malléable qui pouvait, dans les faits, être utilisé à mauvais escient par certains opposants à toute construction de logements sociaux sur le territoire de leur commune notamment. De même, un amendement a été présenté pour que le délai soit suspendu en cas de nécessité de

dépollution du terrain sur lequel les constructions étaient projetées ; or, dans les faits, lorsqu'un terrain est envisagé pour faire l'objet de constructions, il est préalablement analysé et, d'ailleurs, l'éventuelle pollution dont il fait ou dont il a fait l'objet devrait être prise en considération lors de la fixation du montant de la décote. Ne revêtant de ce fait aucun caractère imprévisible, le cas d'une éventuelle dépollution fut rejeté par le Sénat.

D.— LES PRINCIPALES PROPOSITIONS DE MODIFICATION PRÉSENTÉES PAR VOTRE RAPPORTEURE

Ayant eu à travailler sur le projet de loi amendé par le Sénat, votre rapporteure souhaite y apporter plusieurs modifications.

▪ **La première modification** consiste à rétablir la rédaction initiale du projet de loi relative à la décote de 100 % qui peut être accordée pour la part de logement social construite dans le cadre d'un programme plus global de constructions.

Votre rapporteure est d'avis que le système de la décote à 100 % doit demeurer un instrument vertueux dans son utilisation et qu'il ne doit en aucune manière s'apparenter à un simple effet d'aubaine. Si la construction de logements sociaux est l'objectif principal du dispositif de cession avec décote, il importe que ces logements répondent le mieux possible aux besoins des habitants du territoire et qu'il soit donc tenu compte du type de financement des logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, PSLA...) ainsi que des circonstances locales ayant trait à la commune sur laquelle seront construits ces logements et aux capacités financières de l'acquéreur. De ce point la progressivité de la décote telle que prévue initialement par le gouvernement semble préférable que la dégressivité introduite par le Sénat même si l'objectif poursuivi reste le même.

▪ **La deuxième modification** que vous propose votre rapporteure est un amendement de précision, directement lié à l'idée de progressivité vertueuse de la décote consistant à mieux cerner la notion de « *circonstances locales* » qui doivent être prises en considération lors de la fixation du montant de la décote. On peut ainsi imaginer qu'une commune structurellement pauvre, si elle se lance dans un programme de construction de logements sociaux, puisse bénéficier d'une décote supérieure à celle dont serait susceptible de bénéficier une commune plus riche.

Dans le même ordre d'idées, la fixation du niveau de la décote ne peut faire abstraction de la proportion de logements sociaux existants sur le territoire des collectivités considérées, (article 55 ou non..., carence ou non...) ni de leur typologie (PLAI, PLUS, PLS). La décote doit être utilisée comme un outil dynamique, de nature à orienter la politique à suivre en ce domaine.

Lors de la détermination du montant de la décote, il peut également être équitable de prendre en compte le comportement des communes et de ne pas accorder de décote à 100 % à des collectivités qui auraient, par le passé, manifesté

un mauvais vouloir à favoriser le logement social sur leur territoire. Sans établir pour autant de lien systématique, on peut également se demander s'il est légitime qu'une commune qui serait placée en état de carence au regard de la loi SRU et soumise à la majoration de prélèvements puisse parallèlement bénéficier d'une décote, fût-elle inférieure à 100 %, une collectivité ne devant pas profiter d'un effet d'aubaine alors qu'elle serait manifestement récalcitrante à construire des logements sociaux sur son territoire.

Autant d'éléments et d'hypothèses qui, s'ils ne doivent pas conduire à essayer d'établir un inventaire à la Prévert qui s'avérerait inévitablement lacunaire, conduisent votre rapporteure à vous proposer un tel amendement.

▪ **La troisième modification** souhaitée par votre rapporteure a pour objet, dans la droite ligne de ce qu'a déjà décidé le Sénat, d'étendre la liste des bénéficiaires du dispositif de la décote à tout opérateur privé sous réserve que l'opération dans laquelle il s'engage, et qui résulte d'une convention qui lui aurait été confiée par une collectivité publique, soit en priorité destinée à la construction de logements sociaux.

La double finalité de ce projet de loi (libérer du foncier et agir en faveur de la construction de logements sociaux) doit permettre à tout un chacun de participer à ce vaste effort. En autorisant des promoteurs privés, dans le cadre de conventions extrêmement précises conclues avec la collectivité concernée et compétente, à agir en faveur de la construction de logements sociaux, une telle disposition semble incontestablement aller dans le sens souhaité par le Gouvernement.

▪ **La quatrième modification importante** que votre rapporteure souhaite voir introduite consiste à clarifier le contenu des clauses anti-spéculatives d'ores et déjà prévues par le projet de loi.

Outre qu'il lui semble opportun de modifier la notion d'« *acquéreur accédant* » qui n'existe pas en droit, votre rapporteure estime que la rédaction actuelle du texte semble imposer une obligation d'information tant de l'autorité de l'État que des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation (les organismes HLM) à chaque opération de vente intervenant moins de cinq ans après l'acquisition du bien. Or, tel n'est pas l'objet de cette disposition, celle-ci ne visant *a priori* qu'à éventuellement sanctionner un particulier qui profiterait d'un effet d'aubaine pour revendre rapidement un bien précédemment acquis à bas prix. Votre rapporteure souhaite donc limiter cette obligation au seul premier acte de vente, la nécessité d'une information ne devant pas peser sur les acheteurs ultérieurs.

Par ailleurs, votre rapporteure estime que le délai de cinq ans actuellement prévu par le projet de loi, qui n'a pas été modifié par le Sénat, est trop bref et que permettre de revendre un bien anciennement détenu par l'État dans des délais aussi courts favoriserait les effets d'aubaine, voire une certaine forme de

spéculation. Votre rapporteure estime que l'on peut donc, sans grand inconvénient, le porter à « *douze ans* », permettant ainsi d'enserrer davantage les conditions d'exercice de la revente d'un bien et, de fait, de mieux stabiliser les situations existantes.

▪ **La cinquième modification** proposée par votre rapporteure consiste à revenir pour partie sur une abrogation effectuée par le Sénat en cas de non réalisation du programme de constructions dans le délai imparti de cinq ans. Le projet de loi prévoyait initialement que l'acquéreur défaillant, en pareille situation, devait, au choix de l'État et outre la condamnation à des indemnités contractuelles, être condamné soit à la résolution de la vente sans indemnité, soit le remboursement de la décote dont il avait pu bénéficier au moment de l'acquisition du terrain. Le Sénat a supprimé cette dernière possibilité.

Si votre rapporteure comprend parfaitement les arguments avancés pour ce faire, il n'en demeure pas moins qu'ils se heurtent pour partie à un véritable principe de réalité qui consiste à ce que, dans les faits, les résolutions ne soient que très rarement prononcées. Cela s'explique notamment par le fait que de telles résolutions obligent le vendeur initial à racheter le bien (ce qui induit un coût évident pour la collectivité) dont le prix peut, en outre, avoir considérablement évolué suivant le prix du marché. En outre, comme l'a dit le professeur Yves Jégouzo à votre rapporteure lors de son audition, la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur est bien souvent « *une opération blanche* » pour l'acquéreur défaillant.

Votre rapporteure souhaite donc proposer un renforcement des sanctions applicables à l'acquéreur défaillant. Votre rapporteure vous présentera à cet effet un amendement ayant pour objet non seulement de conserver la possibilité de résilier la vente sans indemnité pour l'acquéreur, mais également de lui imposer le paiement des indemnités contractuelles applicables ou, le cas échéant, le versement d'une indemnité préjudicielle dont le montant peut atteindre le double de la décote consentie. Pour autant, et afin de tenir compte des circonstances et des exigences inhérentes au principe des délits et des peines telles que garanties par le juge, le présent amendement n'établit pas de sanction automatique, l'État gardant donc une marge d'appréciation dans la fixation du montant à rembourser.

▪ Enfin, votre rapporteure souhaite proposer une **sixième modification** de nature à renforcer le contrôle et le suivi des opérations de construction, notamment de logement social. Le IV de l'article 1^{er} du présent projet de loi a prévu, comme on l'a vu, qu'une convention conclue entre l'autorité administrative compétente de l'État et l'acquéreur serait jointe à l'acte d'aliénation et qu'elle fixerait aussi bien les conditions d'utilisation du terrain cédé que le contenu du programme de logements à construire. Or, il importe d'en contrôler l'effectivité et, le cas échéant, de rappeler chacun à ses obligations.

Plusieurs pistes ont été envisagées pour un suivi optimal et un arbitrage rapide dont certaines sont encore en cours de réflexion. A ce stade, il paraît

pertinent de proposer a minima de renforcer les missions d'une structure existante, en l'occurrence le comité régional de l'habitat que le Sénat a d'ores et déjà intégré dans la procédure.

Rassemblant dès à présent les principaux acteurs évoluant dans le domaine de l'habitat au niveau régional, ce comité est la structure la plus idoine pour veiller à la bonne application des conventions annexées aux actes d'aliénation. En outre, se voyant d'ores et déjà confier la tâche de « *favoriser la cohérence des politiques locales* » en matière d'habitat (article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation), le comité régional de l'habitat apparaît particulièrement bien adapté pour veiller à l'effectivité de la construction de logements sociaux. Outre la définition de sa mission principale, cet amendement établit également la procédure applicable en cas de manquement de la part d'un acquéreur défaillant.

Ainsi, au terme d'une procédure contradictoire menée par le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, et respectant de ce fait pleinement les droits de la défense des parties intéressées, il pourrait être décidé de prononcer la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, sous réserve des prorogations de délai prévues par le IV du présent article.

Enfin, en vue d'assurer une parfaite information des différents acteurs, chaque préfet de région aurait pour tâche de dresser un bilan établissant notamment la liste des terrains disponibles, des terrains cédés au cours de l'année écoulée, des prix et modalités de cession pratiqués ainsi que de l'état d'avancement des chantiers de construction mis en œuvre. Ce bilan serait ensuite remis, pour le compte du ministre en charge du logement, à l'autorité de l'État compétente, ce rapport ayant ensuite vocation à être débattu au Parlement.

*

* *

La Commission examine tout d'abord l'amendement CE 117 de M. François de Mazières, visant à supprimer l'article 1^{er}.

M. François de Mazières. Cet amendement vise à supprimer l'article 1^{er}. En effet, prévoir que l'État et les établissements publics céderont leurs terrains avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 % va à l'encontre de l'objectif affiché, qui est d'accélérer la construction de logements sociaux. Mme la ministre peut affirmer qu'elle imposera la mesure aux ministères. L'expérience démontre le contraire. De plus, la liste des terrains qui nous a été communiquée est erronée. La ville de Versailles a ainsi déjà acheté deux des terrains susceptibles d'être cédés avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 %, avec l'objectif d'y construire 30 % de logement sociaux. L'improvisation a manifestement présidé à l'élaboration d'un texte qui contient, de ce fait, de nombreuses contradictions.

Mme la ministre. Monsieur de Mazières, vous allez finir par indisposer M. Apparu qui sait, autant que moi, que la liste n'a pas été actualisée comme elle aurait dû l'être.

M. Benoist Apparu. Elle ne l'a été ni sous ce gouvernement ni sous le précédent, je le reconnais bien volontiers.

Mme la ministre. C'est pourquoi le Gouvernement a décidé de s'employer à le faire avec les élus locaux et les préfets.

M. Benoist Apparu. Mme la ministre a raison sur l'établissement de la liste. Ce faisant, elle reconnaît que les 110 000 logements sur cinq ans annoncés par l'actuel gouvernement étaient déjà programmés. Le précédent Gouvernement en ayant annoncé 100 000, la différence est seulement de 2 000 par an, autant dire rien ! Mme la ministre vient donc de nous démontrer elle-même que le projet de loi ne rapportera pas un logement social de plus !

Mme la ministre. Vous avez tout faux, monsieur Apparu !

L'actualisation en cours de la liste me permet de constater jour après jour que les collectivités locales, qui avaient abandonné certains projets en raison d'un prix de cession inaccessible pour elles, les reprendront après l'adoption de la loi. C'est ainsi que deux casernes étaient en vente à Caen à un prix trop élevé pour monter un projet équilibré. La première a été vendue à Bouygues immobilier dans le cadre d'une opération de promotion immobilière. La commune, qui avait renoncé à son droit de préemption sur la seconde, a tout récemment informé le préfet qu'elle était de nouveau intéressée dans le cadre du dispositif en cours d'adoption. De plus, la nouvelle liste comportera également des terrains que l'État ne souhaitait pas initialement mettre à la disposition des collectivités locales, alors que celles-ci étaient intéressées. Une fois la liste actualisée, le nombre des terrains mis à disposition sera donc certainement supérieur à ce qu'il était auparavant.

Mme la rapporteure. Lors de leur audition, les équipes de France Domaine nous ont confirmé que sur les 1 700 sites disponibles, 400 avaient déjà été identifiés comme propres à la construction de logements. Il serait étonnant que sur les 1 300 restants, aucun ne puisse accueillir du logement, voire du logement social !

Je tiens enfin à vous préciser, monsieur de Mazières, que le texte n'instaure pas l'obligation de construire 100 % de logements sociaux sur l'ensemble des terrains qui seront cédés.

La Commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE 9 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Cet amendement vise à permettre à la loi de produire tous les effets escomptés, en garantissant la construction d'un nombre suffisant de logements locatifs sociaux.

À cette fin, il prévoit qu'au moins la moitié des logements construits sur les terrains cédés seront des logements locatifs sociaux.

Mme la rapporteure. Il convient d'encourager les bénéficiaires de la décote à construire un maximum de logements sociaux. Toutefois, j'ai moi-même déposé l'amendement CE 265, qui sera examiné après celui-ci et qui vise à rendre le système vertueux en revenant à une décote croissante, inversant de ce fait les dispositions adoptées au Sénat. L'amendement précise également les circonstances locales aidant à apprécier le montant de la décote.

C'est pourquoi je suis défavorable à l'amendement de M. Chassaigne.

Mme la ministre. Le Gouvernement a choisi de ne pas inscrire dans le texte un pourcentage précis de logements locatifs sociaux à construire afin d'éviter tout effet pervers. La mixité sociale perdrait en effet à la construction de 50 % au moins de logements sociaux sur un terrain situé dans un quartier où l'habitat social est déjà majoritaire.

C'est pourquoi, si je comprends l'intention qui a animé les auteurs de l'amendement, j'y suis défavorable.

M. le président François Brottes. Monsieur Chassaigne, retirez-vous l'amendement ?

M. André Chassaigne. Non, monsieur le président : « un tiens vaut mieux que tu l'auras ».

La Commission rejette l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CE 265 de la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement a tout d'abord pour objet de revenir en partie à la rédaction initiale du projet de loi, en prévoyant une décote croissante pouvant atteindre 100 %, alors que le Sénat avait adopté le principe d'une décote décroissante.

L'amendement précise par ailleurs que la décote prend en considération les circonstances locales, telles que la situation financière de l'acquéreur du terrain ou la proportion de logements sociaux déjà existants.

Mme la ministre. Le Gouvernement, qui avait été défavorable à la modification adoptée au Sénat, ne peut qu'approuver un amendement qui vise à revenir à la logique initiale.

Je suis également favorable à la liste des circonstances locales prévue dans l'amendement, ce qui répond d'ailleurs à un vœu du Conseil d'État.

M. Christophe Caresche. Cet amendement ne durcit-il pas trop les conditions d'obtention de la décote ? Autant l'amendement du Sénat était contestable, car il instaurait une sorte de droit à la décote, autant celui-ci semble pécher par l'excès inverse, s'agissant notamment de la proportion et de la typologie des logements sociaux, qui ne sont pas précisées dans le texte. Ne peut-on craindre des arbitrages négatifs ? À trop vouloir encadrer les dispositions, on risque de manquer l'objectif visé, qui est la cession rapide de terrains appartenant à l'État ou aux établissements publics.

M. Michel Piron. Admettre, hors bail emphytéotique administratif, le principe d'une décote pouvant atteindre 100 %, ce serait prétendre que les schémas financiers actuels, sur lesquels repose la construction de logements, sont inefficaces et qu'une opération ne saurait comporter la moindre charge foncière. C'est pourquoi, autant je peux accepter l'idée d'une décote exceptionnelle de 100 % dans le cadre de baux emphytéotiques, autant j'y suis opposé dans le cadre des cessions de terrains. Il faudrait, sinon, revoir le montage financier des opérations de construction.

M. Benoist Apparu. La loi SRU prévoit que les communes peuvent déduire des pénalités qu'elles doivent verser au titre de l'article 55, les investissements qu'elles ont réalisés. Or, comment pourront-elles déduire la valeur d'un terrain que l'État leur aura cédé gratuitement ? Si leurs pénalités augmentent, où sera leur intérêt ? Ne faudrait-il pas déduire des pénalités brutes la valeur foncière des terrains acquis gratuitement ?

M. François Pupponi. Les membres de la majorité souhaitent favoriser la construction de logements sociaux dans le cadre du prêt locatif aidé d'intégration – PLAI –, notamment – mais pas uniquement – dans les communes carencées en logements de ce type. Le texte ne devrait-il pas favoriser explicitement la construction de tels logements ?

La loi SRU étant appliquée de manière inégale selon les circonstances locales, il convient de mieux encadrer le dispositif prévu dans le présent projet.

M. François de Mazières. La décote de 100 % est trop élevée pour motiver les administrations. Toutefois, si la mesure est adoptée, elle devra être appliquée avec souplesse. Le texte ne doit pas être trop contraignant, afin de laisser au préfet une marge de négociation.

M. Marcel Rogemont. Monsieur Piron, la cession gratuite d'un terrain incitera la collectivité à investir, notamment pour construire des logements PLAI. Forçons les collectivités à construire des logements sociaux en plus grand nombre.

Mme la rapporteure. C'est pour répondre à l'ensemble de vos interrogations que j'ai choisi une telle rédaction, qui n'a pas vocation à être

exhaustive, tout en explicitant certains critères d'appréciation. Qu'il s'agisse de la rédaction adoptée au Sénat ou de celle que je propose, ni l'une ni l'autre n'évacue, de toute façon, la nécessité d'un arbitrage pour déterminer la décote lors de la cession d'un terrain.

Cette rédaction favorise une appréciation vertueuse, qui intègre notamment la typologie des logements sociaux tout en prenant en considération la nature de la commune et le chemin qu'elle a parcouru. Une commune carencée n'ayant jamais fait preuve de bonne volonté a-t-elle besoin de bénéficier d'une décote ? Elle a certainement par elle-même les moyens financiers de construire des logements sociaux.

Monsieur Piron, la charge foncière et les subventions publiques entrent dans le calcul d'une opération. Or, trop souvent, les opérateurs confondent les deux, ce qui a conduit par le passé les collectivités locales à intervenir à la fois sur la charge foncière et sur les subventions en complément de l'État qui se désengageait. Je tiens de plus à vous rappeler qu'il a existé un temps où l'État cédait ses terrains au franc symbolique pour favoriser la construction de grands ensembles.

Mme la ministre. La remarque de M. Apparou sur la décote au regard des pénalités dues par les villes est inacceptable.

Cet argent, qu'il soit prélevé ou non, est, de toute façon, destiné à financer du logement social. C'est pourquoi il ne saurait être question de déduire des pénalités dues par les communes la valeur de la décote, celle-ci, comme Mme la rapporteure l'a rappelé, devant être étudiée au regard des circonstances locales.

M. Benoist Apparou. L'État reprendra donc d'une main ce qu'il aura donné de l'autre.

Mme la ministre. Vous ne pensez qu'aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. Or, de très nombreuses communes qui ont déjà rempli leurs engagements s'approprient à construire du logement social.

M. François Pupponi. L'État donnera des terrains aux communes que vous évoquez, monsieur Apparou, afin qu'elles construisent du logement social. Dès lors qu'elles le font, elles ne paieront plus de pénalités.

M. Benoist Apparou. Mme la ministre vient de nous indiquer que l'État donnera des terrains à des communes qui ne sont pas soumises à l'article 55, pour leur permettre de continuer à construire des logements sociaux. Très bien !

Mais s'agissant des communes qui sont soumises à cet article, je rappelle que la loi prévoit deux types de prélèvements : l'un qui est théorique, le second qui est réalisé. Le prélèvement théorique de Paris s'élève à 15 millions d'euros et celui de Neuilly-sur-Seine à 3 millions. Or, les deux communes ne versent pas de pénalités parce qu'elles déduisent de leur amende théorique les investissements

réalisés. À partir du moment où le terrain sera cédé gratuitement, l'investissement ne sera pas réalisé par la commune. L'État reprendra donc d'un côté, sous forme de pénalités, ce qu'il aura donné de l'autre, sous la forme d'un terrain décoté à 100 %. Le logement social n'y aura rien gagné.

M. François Brottes, président. Voilà qui est bien spécieux.

Monsieur Caresche, la liste des critères d'appréciation prévue dans l'amendement n'a rien d'exhaustif et ne prescrit aucun taux. Il ne me paraît donc pas trop contraignant.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, les amendements CE 19 de M. Benoist Apparou, CE 88 de M. Michel Piron et CE 140 de M. François Pupponi tombent.

Puis la Commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE 196 et CE 197 de la rapporteure.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE 266 de la rapporteure, CE 81 de M. Michel Piron et CE 141 de M. Christophe Caresche.

Mme la rapporteure. Les opérateurs privés doivent pouvoir bénéficier de la décote, sans préjuger de son niveau, dès lors qu'ils ont signé avec la collectivité une convention prévoyant une part prépondérante de logements sociaux. Cela permettrait de poursuivre les quelque 20 000 opérations de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) qui représentent une bonne part de la construction de logements sociaux. L'amendement serait tout particulièrement utile pour les petits terrains de l'État ou des établissements concernés.

M. le président François Brottes. Le gage n'est pas nécessaire : je vous propose donc, pour alléger la rédaction, de supprimer le II de votre amendement.

Mme la ministre. L'amendement méconnaît l'articulation entre l'alinéa 5, qui ouvre la possibilité d'une décote à 100 % si la part de logements sociaux est prépondérante, et l'alinéa 8, qui définit, au regard du statut de l'acquéreur, les conditions dans lesquelles cette décote est de droit. En vertu de l'alinéa 5, la cession avec décote à un opérateur privé est donc toujours possible ; la décision est prise au cas par cas, quel que soit le mode de conventionnement choisi, y compris lorsqu'il s'agit de VEFA. J'ajoute que le Sénat a justement introduit la cession avec décote de droit au titulaire d'une concession d'aménagement prévoyant la production de logement social. L'amendement est donc inutile.

M. Michel Piron. Si j'ai bien compris, dès lors qu'un opérateur privé agit dans le cadre d'une concession prévoyant des logements sociaux, une double mutation n'est pas nécessaire. L'un des principaux motifs de mon amendement est en effet d'éviter des frais supplémentaires inutiles.

Mme la ministre. La décote n'est pas de droit : elle est seulement possible. La double cession n'est donc pas nécessaire. Si la décote était de droit, le choix de l'opérateur privé serait bien difficile...

Mme la rapporteure. Mon amendement me semble préférable à celui de M. Piron.

M. Christophe Caresche. Je retire mon amendement, pour me rallier à celui de Mme la rapporteure.

M. François Pupponi. De nombreux acteurs du logement nous ont interpellés sur le sujet. Je comprends la philosophie de votre amendement, madame la rapporteure, mais il prévoit une double cession puisqu'il est écrit que « le terrain peut également être cédé par une collectivité à un opérateur privé ». Or, nous souhaitons une cession directe. Peut-être y a-t-il un problème de rédaction ?

M. Benoist Apparu. Selon vos explications, madame la ministre, la décote n'est que possible pour un opérateur privé. Cela posera sans doute des problèmes, mais moins que la décote de droit, qui serait source de contentieux entre les opérateurs privés.

M. François Pupponi. Reste un point de désaccord, madame la rapporteure. Il faudrait prendre l'avis du maire, qui délivre le permis de construire. Un dialogue entre l'État et les collectivités me paraît nécessaire.

M. François de Mazières. L'avis du maire me semble en effet indispensable. Du reste, dans ce type d'opérations, l'opérateur s'adresse en général à la mairie.

M. Michel Piron. Vous m'avez convaincu, madame la ministre, en invoquant les opérations VEFA : je retire donc mon amendement. Quant à demander l'avis du maire, j'émettrai en revanche les plus grandes réserves, car cela reviendrait à lui donner un droit de veto ; je suis d'ailleurs favorable à l'intercommunalisation des plans locaux d'urbanisme (PLU).

Mme la rapporteure. Il n'était pas dans mon intention d'instaurer une double cession : je retire donc mon amendement, avant, peut-être, d'en proposer une nouvelle rédaction. Je n'entendais pas non plus instaurer une décote de droit ; mais il me semblait, à la lecture du projet de loi, que la décote n'était pas possible pour les opérateurs privés – sans cela, pourquoi le Sénat aurait-il ajouté les opérateurs titulaires d'une concession d'aménagement à la liste des bénéficiaires ? Enfin, je signale qu'un prochain amendement prévoit la consultation du maire comme celle du comité régional de l'habitat, et ce quelle que soit l'opération concernée.

Les amendements CE 266, CE 81 et CE 141 sont retirés.

La Commission est saisie, en discussion commune, des amendements CE 267 de la rapporteure et CE 170 de M. Christophe Caresche.

Mme la rapporteure. Je viens d'expliquer l'objet de cet amendement.

M. Christophe Caresche. Le fait que les collectivités participent à l'établissement de la liste des parcelles me choque : ces terrains appartiennent à l'État ; c'est donc à lui de décider de leur éventuelle cession, et non à ceux qui en bénéficient. C'est un peu comme si l'acheteur d'une voiture fixait lui-même le prix ! J'ajoute que le texte initial du Gouvernement donnait aux collectivités la possibilité d'intervenir sur la liste.

Mon amendement propose donc de substituer à l'avis du comité régional de l'habitat celui du Conseil de l'immobilier de l'État. En tout état de cause, le Gouvernement doit nous éclairer sur le circuit d'établissement de la liste car, pour l'heure, nous n'en connaissons ni le périmètre, ni l'autorité responsable.

M. le président François Brottes. Quelle est la légitimité politique du Conseil de l'immobilier de l'État ?

M. Christophe Caresche. Ce Conseil se prononce sur la cession des terrains qui appartiennent à l'État.

M. le président François Brottes. Au regard de leur opportunité, ou seulement sur le prix ?

M. Christophe Caresche. Le Conseil donne son avis sur les principales opérations immobilières de l'État. Deux sénateurs et deux députés y siègent, et il est présidé par un parlementaire. Cela dit, on peut confier cette mission à un autre organisme ; reste que l'État doit donner son avis sur les cessions, au regard bien entendu des besoins immobiliers, mais aussi de ses propres besoins.

Mme Annick Lepetit. La liste des terrains est une question centrale. Le Sénat a introduit certains établissements publics, tels que la SNCF ou RFF, dans le champ d'application du texte : il ne faudrait donc pas que les autres s'en sentent exclus. Peut-être Mme la ministre pourrait-elle nous donner quelques précisions sur ce point.

L'avis des collectivités est utile, non pour la vente en tant que telle, mais pour la connaissance et le repérage des terrains, que l'État méconnaît parfois. Il lui arrive d'ailleurs de refuser les demandes d'inscription sur la liste que lui adressent les élus de proximité. L'amendement de Mme la rapporteure me semble intéressant à cet égard.

M. Daniel Goldberg. Le problème posé est celui du portage du dispositif. Je ne profiterai pas de ce débat pour redéposer mes amendements restés sur le tamis de l'article 40, mais l'un d'entre eux avait pour objet la création d'une commission nationale de mobilisation pour le logement, qui aurait eu à se

prononcer sur l'opportunité et la nature de la cession. Cet organisme, composé de parlementaires, de membres du conseil d'État, du Conseil général de l'environnement, d'élus locaux et d'organismes de la construction et de l'habitat, aurait veillé à la bonne mise en œuvre des mesures dont nous débattons. En tout état de cause, il me paraît essentiel de prévoir un pilotage national, sous quelque forme que ce soit, afin de définir au mieux les conditions de cession des terrains. Peut-être devrions-nous y réfléchir d'ici au vote définitif en séance.

M. le président François Brottes. L'amendement auquel vous avez fait allusion a en effet été déclaré irrecevable, monsieur Goldberg, mais le Gouvernement peut le reprendre à son compte.

Quant au Conseil de l'immobilier de l'État, monsieur Caresche, il « suit et évalue l'avancement de la démarche de modernisation et l'évolution du parc immobilier de l'État. À ce titre, il formule au ministre chargé du domaine des recommandations stratégiques et des avis pour améliorer la politique immobilière de l'État et de ses opérateurs ». Pour autant que j'en puisse juger, il n'est donc pas directement concerné par les cessions.

M. François Pupponi. La place des élus et des maires au sein du dispositif est fondamentale.

Le texte vise à inciter les maires récalcitrants à construire des logements sociaux ; mais d'autres maires sont de bonne volonté et le font depuis longtemps. Aujourd'hui, ce sont les services de l'État qui déterminent la liste des terrains susceptibles d'accueillir des logements. On imagine aisément, compte tenu des contraintes budgétaires actuelles, qu'ils ne se précipiteront pas pour céder des terrains vendus gratuitement, au détriment de leurs ressources fiscales. Ces services ne peuvent être juge et partie.

Par ailleurs, paradoxe absurde, l'État pourrait très bien mettre en vente un terrain, aux fins d'y construire des logements sociaux dans une commune où ils sont déjà trop nombreux. Le maire doit donc pouvoir émettre un avis, et discuter avec les services de l'État de la meilleure évolution du territoire. Les contrats de développement du territoire (CDT), par exemple, seront bientôt sous l'égide du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). On ne peut demander à une commune d'élaborer un projet urbain à une échéance de vingt ans en laissant l'État agir sans concertation avec elle : il faut un consensus.

M. Benoist Apparü. La cession des terrains pose non seulement le problème des coûts, mais aussi du calendrier. Or, en la matière, l'État fait preuve de lenteur, si bien que les délais ne sont jamais respectés. Multiplier les avis ne fera qu'alourdir la procédure et allonger les délais de plusieurs mois, sans parler des contentieux à prévoir.

J'ajoute qu'une opération programmée sur un terrain appartenant à l'État fait déjà l'objet d'une concertation préalable avec les collectivités, lesquelles, je le

rappelle, délivrent les permis de construire. Je ne connais pas une seule opération où les choses se soient passées différemment.

M. François de Mazières. Je partage l'avis de Mme Lepetit, de M. Pupponi et de Mme la rapporteure. Les maires ont la responsabilité de définir un plan et une stratégie d'urbanisme. Comment l'État pourrait-il faire fi de leur avis ?

M. Jean-Luc Laurent. Je souscris moi aussi à l'amendement de la rapporteure. Ne confondez pas vitesse et précipitation, monsieur Appar. En apparence, une telle mesure fait perdre du temps ; en réalité, elle en fait gagner, car elle prévient bien des problèmes. La consultation explicite de la commune me semble la bonne méthode, car elle permettra la juste articulation des opérations visées avec les projets locaux.

M. Christophe Caresche. Je suis sensible à l'argument de la simplicité : n'alourdissons pas la procédure. Le texte initial du Gouvernement, qui ne prévoyait la consultation ni des communes, ni du comité régional de l'habitat, permettait d'ailleurs aux collectivités d'intervenir dans l'établissement de la liste. Quoi qu'il en soit, je retire mon amendement.

M. le président François Brottes. Si l'on souhaite une concertation qui ne fasse pas perdre de temps, on peut toujours inscrire des délais dans la loi.

Mme la rapporteure. Le comité régional de l'habitat étant présidé par le préfet, c'est bien à l'État qu'il reviendrait *in fine* de prendre la décision, monsieur Caresche. Mon amendement vise seulement à consolider le rôle de ce comité, afin d'éviter les difficultés à prévoir avec, par exemple, un établissement public.

Je maintiens que le comité régional de l'habitat a un rôle essentiel en la matière, et que ce rôle n'empiète en rien sur celui du préfet. L'avis de la commune me semble tout aussi nécessaire. Du reste, cette liste a vocation à être complétée, et le maire, compte tenu de sa connaissance de la situation locale, doit aussi pouvoir être sollicité. Enfin, il me semble essentiel de préciser que nous ne parlons pas que des terrains de l'État mais aussi de ceux qui relèvent d'établissements publics. Il peut arriver qu'un établissement public cherche à vendre à un organisme HLM – ou même à un promoteur privé – sans en référer au territoire sur lequel se situerait cette opération.

M. le président François Brottes. Je vous demande, Madame la rapporteure, de prendre en compte la notion de délai. Vous ne pouvez pas demander des avis sans borner les délais de réponse car cela risquerait de bloquer les opérations.

M. Michel Piron. À ma connaissance, la compétence des comités régionaux de l'habitat est éminemment variable d'une région à l'autre. D'autre part, il est impératif de prévoir que l'autorité saisie puisse être soit le maire, soit le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque celui-

ci est compétent en matière d'urbanisme. Il serait ahurissant qu'un maire isolé puisse donner un avis contraire à celui de l'EPCI compétent !

M. le président François Brottes. Je donne totalement raison à Michel Piron !

Mme la rapporteure. Je partage vos préoccupations, mais il convient de noter que les EPCI dotés des compétences d'aide à la pierre sont représentés au sein des CRH – d'où l'inutilité de le préciser –, à la différence des maires, qui ne siègent pas à titre personnel mais seulement au travers de leurs associations.

Mme la ministre. Je comprends le souci de concertation mais j'imagine mal, sur des sujets aussi sensibles, qu'il puisse se trouver des élus non informés des opérations programmées. Quant à l'encadrement dans un délai de deux mois, j'y suis favorable même si cela peut aussi relever de la voie réglementaire.

M. le président François Brottes. En résumé, cet amendement CE 267 appelle plusieurs rectifications. Il est donc proposé d'ajouter « dans un délai de deux mois » après le mot « avis », d'indiquer l'intervention du maire de la commune sur laquelle est projetée la cession de parcelles et, le cas échéant, du président de l'EPCI concerné, sous réserve que celui-ci soit compétent en matière d'urbanisme.

M. Michel Piron. Faut-il prévoir le cas où le maire et le président de l'EPCI ne rendraient pas le même avis ?

M. le président François Brottes. L'avis des deux sera sollicité, même si le maire n'a plus formellement la compétence d'urbanisme, ne serait-ce que pour qu'il puisse accompagner le projet dans sa réalisation.

Mme Michèle Bonneton. S'agissant de terrains publics, il est souhaitable que le public soit largement informé et je préférerais par conséquent que l'avis soit rendu par le conseil municipal.

Plusieurs députés du groupe SRC. Et pourquoi pas un référendum ?

M. le président François Brottes. Je crains que cela n'allonge à l'excès les délais. Les exécutifs locaux ont vocation à rendre des comptes à leurs mandants.

L'amendement CE 170 ayant été retiré par son auteur, la Commission adopte l'amendement CE 267 rectifié.

Puis elle examine l'amendement CE 268 de Mme la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à préciser les spécificités qui découlent de l'organisation institutionnelle particulière des régions et départements d'outre-mer.

La Commission adopte l'amendement CE 268.

Elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 198, CE 199, CE 200 et CE 201 de Mme la rapporteure.

Puis elle est saisie de l'amendement CE 10 de M. André Chassaigne.

M. André Chassaigne. Nous demandons qu'il soit précisé que la stratégie de mobilisation du foncier vise à répondre aux besoins en matière de logement locatif social.

Mme la rapporteure. Défavorable car, contrairement aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, on a prévu des cas de décote concernant la location-accession. Dès lors, cet amendement pose un problème de cohérence avec la liste qui a déjà été validée.

Mme la ministre. Même analyse.

La Commission rejette l'amendement CE 10.

Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CE 202 de Mme la rapporteure.

Elle examine les amendements identiques CE 22 de M. Benoist Apparu et CE 87 de M. Michel Piron.

M. Benoist Apparu. Il s'agit d'accélérer la production de logements sur des terrains publics grâce à l'intervention des établissements publics fonciers, les terrains se trouvant dans le périmètre d'un EPF étant automatiquement transférés à compter du 1^{er} janvier 2013.

Mme la rapporteure. Avis défavorable. Un tel transfert automatique serait contraire aux principes de la cession et de la décote tels que nous les avons retenus.

Mme la ministre. Même avis. Il ne me semble pas opportun d'introduire la notion de transfert.

La Commission rejette les amendements CE 22 et CE 87.

Elle en vient à l'amendement CE 142 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Je propose qu'une décote soit également appliquée de droit pour la part du programme de construction de logements sociaux destinée à mettre des équipements collectifs – écoles, crèches, centres de santé – à la disposition de leurs occupants. Cette disposition ne trouverait à s'appliquer que dans les communes qui respectent leurs obligations en matière de logement social.

M. Benoist Apparu. Tiens, votre amendement est passé au travers de l'article 40 !

Mme la rapporteure. Avis défavorable, mais je partage votre préoccupation. Nous travaillerons, d'ici la séance, à une rédaction plus précise.

M. Benoist Apparu. Espérons qu'il repassera l'obstacle de l'article 40 !

M. François Pupponi. Je suis en effet tenté de le maintenir, quitte à le rectifier en séance.

Mme la ministre. Le dispositif proposé dans l'amendement ne serait sans doute pas inintéressant pour certains types d'équipements publics mais il me semble souhaitable de mieux l'encadrer et d'insister sur le fait qu'il ne pourrait s'appliquer qu'aux communes ne faisant pas l'objet d'un constat de carence. Dans celles ne respectent pas leurs obligations, les terrains rendus disponibles doivent être consacrés en priorité à la construction de logements sociaux et non d'équipements publics. Je défendrai en séance un amendement allant dans ce sens.

L'amendement CE 142 est retiré.

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CE 203 de Mme la rapporteure.

Elle est saisie de l'amendement CE 281 de Mme la rapporteure.

Mme la rapporteure. Cet amendement vise à répondre à nombre d'interrogations légitimes en précisant de la manière la plus explicite quels sont les dispositifs concernés par le système de décote. Une certaine confusion a pu surgir et nous souhaitons la dissiper. Mon amendement rejoint d'ailleurs l'amendement CE 143 du groupe SRC dans lequel s'était glissée une erreur.

Mme la ministre. Favorable.

La Commission adopte l'amendement CE 281, et l'amendement CE 143 de M. Philippe Bies tombe.

Elle en vient à l'examen en discussion commune de l'amendement CE 144 de Mme Annick Lepetit et de l'amendement CE 283 de Mme la rapporteure.

Mme Annick Lepetit. Mon amendement vise à renforcer la clause anti-spéculative, du reste déjà présente dans le texte. Le projet de loi prévoit que le vendeur tienne informée l'autorité administrative pendant cinq ans. Nous proposons que la convention signée au moment de la vente du terrain puisse moduler cette durée de 5 à 20 ans.

Mme la rapporteure. J'invite au retrait de cet amendement, au profit de mon amendement CE 283, lequel propose, après concertation entre les partis, de fixer le terme entre 8 et 12 ans. Ce même amendement précise en outre la notion

d'acquéreur accédant, en la remplaçant par celle de primo-acquéreur. La clause anti-spéculative ne doit s'appliquer qu'au primo-acquéreur.

M. le président François Brottes. J'avoue que j'ai un peu de mal à comprendre la portée normative d'une disposition fixant un délai compris entre 8 et 12 ans. C'est 8 ans ou c'est 12 ans, mais il faut choisir son camp !

M. Benoist Apparu. Tout à fait d'accord !

Mme la ministre. Au regard du droit de propriété – qui a valeur constitutionnelle –, il nous a semblé qu'un délai trop long pouvait être difficile à gérer et, qu'en toute hypothèse, on ne pouvait aller au-delà de 12 ans. Libre à vous de proposer le délai de 12 ans !

M. Christophe Caresche. Et pourquoi pas 10 ?

M. le président François Brottes. S'agissant d'opérations qui font souvent l'objet de montages compliqués, la clause anti-spéculative est un sujet qui nous est cher et l'on a sans doute intérêt à retenir la durée la plus longue possible parmi celles qui nous sont offertes, ne serait-ce que pour créer une jurisprudence en vue d'autres textes. Puisque cela semble possible, retenons une durée de 12 ans.

Mme la rapporteure. Je me rallie à cette proposition.

Mme Annick Lepetit. Je suis convaincue, et je retire mon amendement au profit de celui de la rapporteure.

L'amendement CE 144 étant retiré, la Commission adopte l'amendement CE 283 rectifié.

Elle adopte successivement les amendements rédactionnels ou de cohérence CE 269, CE 204, CE 270 et CE 205 de Mme la rapporteure.

Puis elle examine l'amendement CE 285 de Mme la rapporteure.

Mme la rapporteure. Par cohérence avec l'amendement CE 283 qui vient d'être adopté, je propose de rectifier l'amendement CE 285 en inscrivant un délai de 12 ans.

La Commission adopte l'amendement CE 285 ainsi rectifié.

Elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE 271, CE 272 et CE 273 de Mme la rapporteure.

Puis elle est saisie des amendements identiques CE 21 de M. Benoist Apparu et CE 86 de M. Michel Piron.

M. Benoist Apparu. Il va se présenter des cas de figure où des terrains de l'État seront disponibles dans des zones comportant déjà un taux de logement

social très important. A partir du moment où la décote s'applique sur ces terrains pour faire du logement social, cela signifie qu'on va rajouter des programmes sociaux dans des territoires qui en comptent déjà beaucoup. D'où notre idée de prévoir, dans la convention, un « deal » entre la commune et l'État sur le mode : « Je bénéficie de la décote pour faire sur ce terrain du logement privé ; en contrepartie, je m'engage à faire du logement social dans un autre quartier ».

Je ne conteste pas qu'il s'agisse d'une forme de troc mais il faut que la mixité sociale fonctionne dans les deux sens. Continuer à construire du logement social dans une zone qui en est déjà exclusivement composée, c'est une hérésie !

M. Michel Piron. Nous sommes tous d'accord, aller au-delà d'une certaine proportion de logements sociaux dans un même territoire n'est pas raisonnable. Et c'est là que l'approche intercommunale peut aider. J'ai en tête des opérations réussies à Mantes-la-Jolie dans le cadre du plan de rénovation urbaine, à l'échelle de l'agglomération. Par conséquent, l'idée de repositionner, le cas échéant, le logement social couvert par la décote ne me semble pas inintéressante.

Mme Anniek Lepetit. Si un maire estime qu'il y a suffisamment de logement social dans le quartier et si sa commune satisfait aux obligations prévues par la loi, rien ne l'empêche de lancer une opération privée sur le terrain que l'État aura mis à sa disposition. Au contraire, une telle démarche ne peut qu'être bénéfique à la mixité sociale. Mais dans ce cas, il ne bénéficiera pas de la décote, qui est la contrepartie de la construction de logements sociaux. En fait, avec cet amendement, M. Apparou recherche la décote à tout prix.

M. Christophe Caresche. Dans l'hypothèse où le maire ne souhaiterait pas acquérir le terrain, est-il envisageable, madame la ministre, que l'État prenne l'initiative de construire ?

Mme la ministre. Bien sûr.

Mme la rapporteure. Étant moi-même élue d'une circonscription concernée par la rénovation urbaine, je suis sensible à la volonté de maintenir une certaine diversification sociale dans certains quartiers, le cas échéant en recourant à la notion de « site associé ». Mais ces amendements posent un problème si l'autre terrain est privé.

Les amendements CE 21 et CE 86 sont retirés.

La Commission examine ensuite l'amendement CE 106 de Mme Brigitte Allain.

Mme Michèle Bonneton. Il est nécessaire que les terrains dont la surface est supérieure à 10 000 mètres carrés fassent l'objet d'une étude d'impact pour connaître les éventuelles incidences du projet sur la biodiversité – une notion sur laquelle le Président de la République a insisté en ouvrant la conférence environnementale. Il ne s'agit surtout pas d'allonger les délais, mais de compléter

les connaissances en matière de patrimoine naturel et de protection de la biodiversité.

Mme la rapporteure. Avis favorable.

Mme la ministre. Favorable également, dans la mesure où l'amendement ne s'applique pas aux petites surfaces – qui posent un problème différent – et sachant que l'inventaire de la biodiversité – qui est un des diagnostics les plus rapides à effectuer – a déjà été dressé sur une partie des terrains concernés.

M. François Pupponi. Je comprends l'intention, mais pourquoi réclamer cette étude d'impact à l'acquéreur ? N'est-ce pas au propriétaire actuel, l'État, de l'effectuer ?

Nous devons certes protéger la biodiversité, mais la logique de ce projet de loi est de construire des logements. Or il est arrivé que la seule présence d'une espèce endémique de grenouilles suffise à rendre un terrain inconstructible. Nous avons tous de tels exemples en tête.

M. Michel Piron. Je reconnais également la nécessité de protéger la biodiversité, mais l'interprétation de cette exigence est source d'innombrables contentieux, notamment entretenus par la confusion entre la protection des individus et celle des espèces. Il en résulte de multiples blocages en divers points du territoire, pour ne pas parler de paralysie.

Si le principe est louable, je suis donc très méfiant quant à sa mise en œuvre. J'en viens même à envisager de déposer une proposition de loi pour réclamer l'inscription, en tête de liste, de l'espèce humaine parmi celles qui doivent être protégées au titre de la directive Natura 2000 !

M. le président François Brottes. Je ne peux de toute façon pas imaginer que l'État puisse mettre en vente, avec ou sans décote, des terrains soumis à des contraintes environnementales, au point qu'ils se révéleraient inconstructibles après la transaction. Ce serait le monde à l'envers !

Mme la ministre. Il ne s'agit pas de savoir si l'état de la biodiversité peut conduire à rendre le terrain inconstructible. La question, soulevée lors de la conférence environnementale – et qui mérite mieux, monsieur Piron, que vos caricatures –, est de prescrire aux acquéreurs certaines recommandations destinées à préserver la biodiversité. Par exemple, si l'étude d'impact révèle la présence, dans un bâtiment voué à la démolition, d'une espèce – pas nécessairement rare, d'ailleurs – de chauve-souris, il sera conseillé au futur constructeur de prévoir des bordures de toit suffisamment larges pour qu'elles puissent y nicher.

De telles préconisations, aussi simples soient-elles, sont déterminantes pour la préservation de la biodiversité en ville, qui figure parmi les priorités exprimées lors de la conférence environnementale. Certaines d'entre elles n'ont

même aucune incidence financière, et si elles en ont, leur coût, très limité, pourra être pris en compte dans le calcul de la décote.

De nombreux opérateurs connaissent mal cette question, et c'est ce qui justifie l'amendement. Mais comme je l'ai constaté en assistant au congrès des promoteurs, ils se montrent très ouverts dès lors qu'on leur donne les clés pour comprendre.

M. le président François Brottes. Personne ne conteste que l'acquéreur du terrain doive se conformer aux exigences de l'étude d'impact. Mais c'est à l'État de définir de telles contraintes.

Mme Michèle Bonneton. Certaines réactions ont de quoi atterrir. On croirait entendre à nouveau : « L'environnement, ça commence à bien faire ! »... Il conviendrait, en 2012, d'être un peu plus subtil sur ces questions.

L'étude d'impact envisagée n'a aucun caractère contraignant : elle ne vise qu'à mieux connaître les espèces présentes sur le terrain. Il ne s'agit donc pas de bloquer les projets, mais d'en appeler à la bonne volonté du constructeur pour protéger une biodiversité aujourd'hui particulièrement menacée.

M. Daniel Goldberg. Bien entendu, monsieur le président, l'État connaît les caractéristiques du terrain qu'il cède. Mais l'acquéreur doit présenter son projet avant la transaction, et il n'y a rien d'absurde, au contraire, à lui demander de vérifier l'impact de la future construction sur la biodiversité. C'est donc bien à lui, et non à l'État, qu'il revient de réaliser l'étude d'impact. C'est pourquoi je suis favorable à l'amendement.

M. François Pupponi. Une fois n'est pas coutume, je suis en désaccord avec mon collègue.

Au cours des auditions, plusieurs intervenants ont rappelé que l'État était propriétaire de nombreux terrains pollués. Même s'ils sont cédés à titre gratuit, observaient-ils, le coût de dépollution ne sera pas sans incidence sur celui des logements.

Or, quand on procède à une étude d'impact, on peut faire des découvertes ayant des conséquences déterminantes sur le projet. En tant que maire, je ne vais pas acheter un terrain si je sais que sa dépollution ou les aménagements destinés à préserver une espèce naturelle vont me coûter des millions d'euros. L'acquéreur doit avoir pleine connaissance des caractéristiques du terrain et de ses contraintes : cela implique, certes, une étude d'impact, mais effectuée en amont, par le vendeur. L'acquéreur doit savoir ce qu'il achète.

M. le président François Brottes. Pour résumer, le caractère prioritaire de la protection de la biodiversité ne fait pas débat. Le problème réside dans l'enchaînement des procédures. Comment accepter que l'acquéreur se voie refuser le projet qu'il a patiemment élaboré en raison d'une étude d'impact réalisée par la

suite ? La contrainte environnementale, si elle existe, doit être identifiée en amont, faute de décourager tous les maîtres d'ouvrage potentiels. Pour être prises en compte, les contraintes liées à un terrain doivent être énoncées préalablement à l'élaboration du projet.

M. François Pupponi. D'autant que la nature du projet conditionne l'ampleur de la décote.

Mme Brigitte Allain. Lors de la vente d'un terrain destiné à la construction, c'est pourtant bien l'acquéreur qui procède par exemple aux forages destinés à déterminer si des pieux doivent être intégrés aux fondations du futur bâtiment. Le cas échéant, si le coût de la construction se révèle plus élevé que prévu, il peut se retirer de la vente. La situation visée par l'amendement n'est pas très différente.

M. le président François Brottes. La qualité des fondations n'a pourtant rien à voir avec la biodiversité.

M. Jean-Luc Laurent. L'amendement porte sur l'alinéa 16, lequel prévoit que la convention conclue entre l'autorité administrative et l'acquéreur détermine le contenu du programme de logements à réaliser. Comment l'acquéreur peut-il s'engager sur un tel programme préalablement à la réalisation de l'étude d'impact, puisqu'il ne dispose pas, alors, de toutes les informations nécessaires ? Ne faudrait-il pas prévoir une autre rédaction ?

M. François Pupponi. L'achat d'un terrain est aujourd'hui conditionné à l'établissement de certains diagnostics, afin de déterminer par exemple la présence d'amiante, une situation en zone humide ou inondable, etc. C'est au vu de telles contraintes que la décision d'acheter est prise ou non.

Quant à la décision de céder un bien appartenant au domaine de l'État en appliquant une décote, elle est prise au vu d'un projet qui tient compte, entre autres, des exigences d'équilibre financier. Or, les conclusions de l'étude d'impact peuvent avoir des conséquences sur cet équilibre.

Je veux bien admettre la nécessité de réaliser une étude d'impact, mais à condition que celle-ci intervienne avant la cession, afin que l'acquéreur potentiel ait connaissance de toutes les contraintes déterminant la constructibilité.

Mme la ministre. Cette étude d'impact, je le précise, n'a rien d'une nouveauté : elle est prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il ne s'agit donc pas de créer une nouvelle obligation, mais d'enrichir les données dont dispose l'État. Une des conclusions de la conférence environnementale est en effet que ce dernier doit se doter d'une connaissance plus fine de l'état de la biodiversité sur l'ensemble de son patrimoine, qu'il ait, ou non, vocation à être cédé. L'inventaire est donc en cours.

M. Pupponi a raison d'évoquer la pollution des terrains. Il est rare, en effet, que les terrains concernés par le projet de loi soient immédiatement disponibles à la construction. Mais la qualité du terrain et les coûts résultant des éventuelles contraintes pourront être pris en compte lors du calcul de la décote.

En tout état de cause, il me paraît utile que l'étude d'impact prévue par le code de l'environnement ne soit pas nourrie par les seules données dont dispose l'État.

Mme Michèle Bonneton. Si le terrain est pollué, il revient à l'État de procéder à sa décontamination.

Mme la ministre. Non !

Mme Michèle Bonneton. Quant à l'étude évoquée par l'amendement, elle concerne bien évidemment l'impact qu'aura le projet lui-même sur l'environnement.

Mme Frédérique Massat. Aux termes de l'amendement, l'acquéreur s'engage à compléter, « en tant que de besoin », les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain. Cette expression me paraît bien vague. Qui détermine ce besoin ?

Mme la ministre. Cela signifie simplement que, dans le cas où il existe déjà un inventaire complet, une nouvelle étude n'est pas nécessaire.

L'ensemble du dispositif repose sur une base contractuelle visant à déterminer l'ampleur de la décote. Dans le cas – purement hypothétique – où un terrain présenterait des caractéristiques si rares qu'il en résulterait d'importants surcoûts pour l'opération, ces surcoûts pourraient être pris en compte dans l'équilibre financier, qui détermine l'ampleur de la décote.

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

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

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

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

La Commission adopte l'amendement CE 106 rectifié.

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

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

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

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

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

L'amendement CE 145 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE 280 rectifié.

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

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

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

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

La Commission adopte l'amendement CE 282.

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

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

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

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

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

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

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

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

Monsieur Caresche, l'autorité compétente est le préfet de région, auquel il appartiendra de répertorier les terrains déclarés comme cessibles et de vérifier le calendrier, les prix et la nature des projets, tant pour les terrains appartenant à l'État que pour ceux appartenant aux établissements publics.

L'amendement CE 146 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CE 275.

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

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

Mme la rapporteure. Avis favorable.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commission adopte l'amendement CE 264.

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

L'amendement CE 213 est retiré.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. Benoist Apparu. Je le reprends !

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

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

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

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

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

Après l'article 1^{er}

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

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

L'amendement CE 96 est retiré.

Article 2

(article L. 3211-13-1 [nouveau] du code général de la propriété des personnes publiques)

Application du dispositif de la décote aux établissements publics de l'État

L'article 2 prévoit l'application de la décote régie par l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) lors de la cession des terrains des établissements publics de l'État.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

Même si la question a longtemps fait l'objet de controverses en raison, notamment, du fait que, pour de nombreux auteurs, la possession d'un domaine public induisait l'existence d'un pouvoir de police propre à assurer sa conservation, il est désormais certain que les établissements publics peuvent posséder un domaine public dans les mêmes conditions que l'État ou les

collectivités territoriales⁽¹⁾. Il avait par ailleurs toujours été admis qu'ils puissent également disposer d'un domaine privé, qu'ils puissent gérer en toute liberté.

Sur le modèle de ce qu'a prévu l'article L. 3211-2, **l'article L. 3211-13** du CG3P dispose qu'un établissement public, « *autre qu'un établissement public à caractère industriel et commercial* », pouvait céder un immeuble lui appartenant alors même qu'il continuerait d'être affecté à son fonctionnement. La cession est alors soumise à une double condition : d'une part, l'établissement public doit préalablement recueillir l'accord préalable de l'autorité administrative compétente ; d'autre part, l'acte d'aliénation doit comporter des clauses permettant de préserver la continuité du service public.

B.— EXTENSION DE LA POSSIBILITÉ DE DÉCOTE LORS DE LA CESSION DE BIENS DU DOMAINE PRIVÉ DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE L'ÉTAT

Après l'article L. 3211-13 du CG3P, l'article 2 du projet de loi introduit **un nouvel article L. 3211-13-1**. L'objectif de cette nouvelle disposition consiste à pouvoir rendre applicables à des établissements publics de l'État les dispositions de l'article L. 3211-7 du CG3P afin de leur permettre d'aliéner des terrains relevant de leur domaine privé ou qui seraient gérés par eux en vertu de la loi.

Dans sa version originelle, le projet de loi initial prévoyait que la liste des établissements concernés devait être définie par décret. Néanmoins, l'étude d'impact donnait une indication intéressante en précisant que les principaux établissements concernés étaient ceux mentionnés à l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme, à savoir Réseau ferré de France (RFF), la SNCF, Voies navigables de France et l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP).

Contre la volonté du Gouvernement, le Sénat a pris l'initiative de modifier la rédaction de cette disposition en visant explicitement trois des quatre établissements publics précités, seule l'AP-HP étant, contre toute logique, exclue. Par ailleurs, le Sénat a conservé le principe consistant à désigner les autres établissements publics concernés par décret.

Enfin, le paragraphe II de l'article renvoie les conditions d'application de la cession avec décote à des décrets en Conseil d'État afin de tenir compte de la situation de chaque établissement et des volumes de cession envisagés.

Votre rapporteure a auditionné certains de ces établissements à l'occasion de ce projet de loi. Ils ont confirmé qu'ils disposent un domaine foncier important et parfois sous-utilisé.

(1) *Le Conseil d'État a également confirmé ce point, après le tribunal administratif de Paris, dans une affaire datant de 1984 : CE, 21 mars 1984, Mansuy – CJEG 1984, concl. Dondoux, p 274. Voir également CE, Ass., 23 octobre 1998, EDF – AJDA 1998, concl. Arrighi de Casanova, p 1017*

RFF bénéficie ainsi de 105 000 hectares de foncier dont 102 000 dédiés aux voies et aux gares. Sur la période 2008 – 2011, RFF a vendu en moyenne environ 300 à 500 hectares de terrains par an, 10 % ayant été dédiés au logement et 20 % à l'urbain. Il importe de souligner à ce titre l'esprit dans lequel certains établissements mènent leur politique de valorisation foncière. Ainsi, les représentants de RFF nous ont expliqué qu'ils ne gardaient théoriquement du foncier que si ce foncier était potentiellement utile au ferroviaire, notamment en vue de construire de nouveaux équipements. Par ailleurs, les recettes dont RFF bénéficie au titre des cessions de terrains effectuées (entre 100 et 150 millions d'euros par an) servent également au ferroviaire (la rénovation d'un kilomètre de voies ferrées coûtant environ un million d'euros) et au désendettement de l'établissement, dont la dette croît néanmoins d'environ d'un million d'euros par an. Compte tenu de l'écart entre les hectares non utilisés et les hectares effectivement cédés, compte tenu aussi des efforts d'organisation interne que RFF admet devoir faire, il doit être possible d'encourager davantage ce type d'établissements publics à vendre des terrains qu'ils possèdent et qui ne sont plus utilisés, tout en veillant à ce que cela ne se fasse pas au détriment de leur cœur de métier.

Il en va de même également pour l'**Assistance Publique – Hôpitaux de Paris** dont le foncier compte un domaine public de 389 hectares (non compris 21 hectares du domaine public qui ne lui appartiennent pas), constitué d'hôpitaux pour l'essentiel, et un domaine privé (727 hectares dont 640 hectares de terres agricoles, de bois et forêts) qui provient essentiellement de dons et de legs. Cet établissement a également développé, à la suite de certaines critiques de la Cour des comptes ⁽¹⁾, une politique foncière active consistant à céder une partie de son domaine privé afin de moderniser par ailleurs les hôpitaux et d'y faire des investissements, notamment en matériels médicaux. Là encore, l'équilibre doit pouvoir être trouvé entre les besoins internes couverts par les produits de cessions et la contribution à cet objectif d'intérêt général qu'est la production de logements sociaux dont certains accueillent par ailleurs des ménages issus des personnels de ces établissements publics.

C.— LA PROPOSITION DE MODIFICATION PRÉSENTÉE PAR VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure s'est interrogée sur l'opportunité d'inclure dans la liste des personnes morales concernées certaines sociétés dont le capital appartiendrait entièrement à l'État, comme la SOVAFIM (société de valorisation foncière immobilière) qui est une société détenue par l'État chargé de valoriser, en attendant leur cession ultérieure, les actifs immobiliers que celui-ci ou certains de ses établissements publics pourraient lui avoir confiés. La SOVAFIM s'est, depuis longtemps déjà, engagée à construire des logements sur l'ensemble du territoire,

(1) « *Le patrimoine immobilier des hôpitaux non affecté aux soins* », Rapport annuel de la Cour des comptes, février 2012, pp 941-991

ce qui correspond parfaitement à l'objectif poursuivi par le présent projet de loi. C'est la raison pour laquelle un amendement vous sera proposé afin d'inclure des sociétés comme la SOVAFIM parmi les bénéficiaires du dispositif permettant de bénéficier de la décote pour acquérir des terrains relevant du domaine privé de l'État.

*

* *

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

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

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

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

Mme la ministre. Sagesse.

*La Commission **adopte** l'amendement CE 279 **rectifié**.*

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

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

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

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

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

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

*L'amendement CE 149 est **retiré**.*

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

Mme la rapporteure. Il est retiré.

L'amendement CE 218 est retiré.

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

Elle adopte l'article 2 modifié.

Après l'article 2

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

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

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

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

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

La Commission rejette l'amendement CE 26.

L'amendement CE 25 est retiré.

Article 3

(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

L'article 3 ouvre la possibilité d'appliquer la décote prévue à l'article L. 3211-7 lors de l'exercice du droit de priorité à l'occasion de la cession de parcelles appartenant à certains établissements publics.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

L'article L. 240-3 du code de l'urbanisme reconnaît aux communes et aux EPCI un droit de priorité en cas d'aliénation d'immeubles, appartenant à

l'État ou à certains établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 du même code, lorsque ceux-ci sont situés sur leur territoire. Il fixe à cet effet une procédure qui impose à l'État et aux établissements publics concernés de notifier leur intention d'aliéner un bien immobilier en indiquant le prix de vente estimé par le directeur départemental des finances publiques. La commune ou l'EPCI peut alors proposer d'acquérir ce bien soit au prix proposé, soit à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 3211-7 du CG3P. Or, à l'heure actuelle, ces dispositions ne concernent que l'État.

B.— L'EXTENSION DU DISPOSITIF AU BÉNÉFICE DE CERTAINES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

En conséquence de l'ouverture effectuée à l'article 2, l'article 3 du projet de loi vise à ouvrir la possibilité d'appliquer la décote prévue par l'article L. 3211-7 du CG3P, lors de l'exercice du droit de priorité à l'occasion de la cession de parcelles appartenant à certains établissements publics. A cette fin, il insère dans l'article 240-3 du code de l'urbanisme une nouvelle référence qui permet donc à une commune ou à un EPCI de proposer d'acquérir des biens immobiliers appartenant aux établissements publics mentionnés au nouvel article L. 3211-13-1 du CG3P à un prix inférieur à celui qui avait pu être fixé par le directeur départemental des finances publiques. En cas de différend avec les établissements publics sur le prix du terrain en vente, l'acquéreur se voit ouvrir la possibilité de demander à l'établissement une diminution du prix de vente et, le cas échéant, de saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble.

*

* *

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

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

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

Elle adopte l'article 3 sans modification.

Article 3 bis (nouveau)
(article L. 332-6 du code de l'urbanisme)

Possibilité pour des communes de céder des terrains à titre gratuit en échange de permis de construire

Le 25 juin 2010, le Conseil constitutionnel a été saisi par la Cour de cassation d'une question prioritaire de constitutionnalité (article 61-1 de la Constitution) relative à la conformité à la Constitution de l'article L. 332-6-1-2° du code de l'urbanisme. Cette disposition prévoit que les autorités délivrant une autorisation d'urbanisme peuvent exiger en retour du bénéficiaire une participation aux dépenses d'équipements publics sous forme d'une cession gratuite de terrain. Dans la décision qu'il a rendue le 22 septembre, le Conseil a déclaré cette disposition du code de l'urbanisme contraire à la Constitution, estimant que le législateur avait méconnu sa compétence et, de ce fait, que la disposition litigieuse était contraire à l'article 34 de la Constitution ⁽¹⁾.

Par le biais d'un amendement présenté en séance publique, le Sénat a réintroduit dans la loi cette possibilité, contre l'avis du Gouvernement qui souhaitait plutôt en discuter dans le cadre du futur projet de loi relatif au logement qui devrait être présenté au Parlement au printemps 2013. Estimant que certains permis de construire n'avaient pu être accordés que dans le cadre d'un équilibre financier plus global comprenant notamment la cession gratuite d'un terrain, les sénateurs ont donc souhaité continuer de bénéficier de cette disposition qui permet de céder gratuitement un terrain en échange de l'octroi d'un permis de construire dans le cadre d'un projet d'aménagement.

*

* *

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

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

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

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

Mme la ministre. Même avis.

(1) Décision n° 2010-33 QPC du 22 septembre 2010, Société Esso SAF

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

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

Article 3 ter (nouveau)
(article L. 331-15 du code de l'urbanisme)

Impact fiscal de la cession gratuite de terrains par les communes

Issu là encore d'un amendement sénatorial adopté contre l'avis du Gouvernement, cette disposition est la conséquence immédiate de l'amendement précédent devenu le nouvel article 3 bis.

Il s'agit de dire que, dès lors qu'une commune obtient une cession de terrains à titre gratuit dans le cadre d'un aménagement comme l'y autorise désormais l'article 3 bis nouveau, elle ne peut en même temps recouvrer la taxe d'aménagement au taux majoré sur le secteur en question.

*

* *

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

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

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

TITRE II

RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Article 4A

(article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation)

Avis conforme du maire lors de l'aliénation par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux

En séance, le Sénat a adopté, sur la proposition de M. Christian Cambon, un amendement introduisant une modification à l'article L. 443-7 du code de la construction de l'habitation (CCH) qui vise à **instaurer une procédure d'avis conforme du maire lors de l'aliénation par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux**.

En effet, l'article L. 443-7 du CCH prévoit, en l'état du droit, une simple consultation du maire par le représentant de l'État dans le département lors de la décision d'un bailleur social d'aliéner un ensemble de logements sociaux. Or, le projet de loi demandant un effort aux collectivités locales pour atteindre l'objectif de construire 150 000 logements sociaux, le Sénat a estimé qu'il était important que les maires puissent exercer un contrôle sur la gestion du parc social de leur ville. Il s'agit de ne pas pénaliser les communes à cause des choix de gestion de patrimoine fait par les bailleurs sociaux. Dès lors, le préfet devra demander et suivre l'avis du maire de la commune concernée lors d'une procédure de vente engagée par le bailleur social.

Votre rapporteure est sensible à ces arguments, la vente Hlm devant à ses yeux être liée davantage à une stratégie de peuplement et de mixité qu'à une stratégie immobilière ou financière du bailleur. Pour autant, force est de constater que l'avis conforme n'est pas une solution idéale dans la mesure où elle peut créer des situations de blocage contraires aux intérêts tant locaux que sociaux. En conséquence, votre rapporteure propose que dans les cas, rares au demeurant, où le maire de la commune et le préfet ne partagent pas le même avis sur l'opportunité d'aliéner, le préfet transmette la décision d'aliéner au ministre chargé du logement qui statue alors en dernier ressort. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'État dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner.

*

* *

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

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

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

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

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

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

M. Marcel Rogemont. Sans être particulièrement favorable à la vente, je m'y résous chaque année, en tant que président d'un organisme de HLM, quand cette décision s'inscrit dans notre politique patrimoniale. Au besoin, je la prends sans l'accord de la commune. Il serait dommage que la nécessité de recueillir un avis conforme bloque toute vente, alors que celle-ci ne pose problème que dans les secteurs tendus, comme l'Île-de-France.

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

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

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

Dans la procédure actuelle, le préfet décide sur avis du maire. L'article 4 A ne vise qu'à renforcer le pouvoir de celui-ci, tout en réservant au préfet la possibilité d'en référer au ministre, comme cela se pratique pour les

zones d'aménagement différé. On prévient ainsi les dérives qui pourraient se produire si un maire s'opposait à la vente pour de mauvaises raisons.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

M. le président François Brottes. Deux sujets ne sont en fait pas vraiment traités. Tout d'abord, il n'est pas normal que l'intercommunalité n'ait pas droit de cité dans le dispositif, alors même qu'elle peut avoir la compétence de

l'urbanisme, voire du soutien à la construction de logement sociaux. S'agissant maintenant de la vente, deux questions se posent. Vend-on ou pas, et à quel prix ? Le sujet de la spoliation ou de la spéculation – j'ai en tête des exemples précis – est un vrai sujet de morale publique. Or cet aspect des modalités de vente n'est pas traité. Bref, je redoute à la fois que les communes et les intercommunalités se retirent de leurs partenariats et que des effets d'opportunité n'engendrent spoliation et spéculation. La proposition de la rapporteure vaut mieux que rien, mais le dispositif gagnerait à être encore bordé.

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

La Commission rejette l'amendement CE 28.

Elle adopte l'amendement CE 286.

L'article 4 A ainsi rédigé est adopté.

Article 4

(article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

Relèvement du seuil minimal de logements sociaux à 25 %

L'article 4 du projet de loi modifie l'article L. 302-5 du CCH afin de relever le seuil minimal de logements sociaux de 20 à 25 %, en fonction de la situation du parc de logements sociaux dans les communes concernées. Il actualise par ailleurs certaines dispositions relatives aux modalités d'exemption des communes soumises à l'obligation de production de logements sociaux ainsi que de décompte des logements sociaux.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU », a fixé un objectif national de mixité sociale dans l'habitat qui se traduit par l'obligation d'un seuil minimal de 20 % de logements sociaux dans les communes urbanisées.

Ce mécanisme, prévu par son article 55, ne s'applique en effet qu'à certaines communes, définies à l'article L. 302-5 du CCH.

Deux conditions - liées à la structure de la commune et à celle du parc immobilier des communes visées- doivent être réunies ⁽¹⁾.

1. Structure de la commune

Les petites communes et communes isolées ne sont pas soumises à cette obligation puisque seules les **communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Île-de-France), situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants** comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, doivent disposer d'au moins 20 % de logements sociaux dans leur parc de résidences principales.

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, dite « loi DALO », a élargi cette obligation aux **communes, situées dans des établissements publics de coopération intercommunale**, selon les mêmes conditions de population.

En outre, **certaines communes peuvent être exemptées** notamment si elles appartiennent à une agglomération en **décroissance démographique** ou si leur territoire connaît des **nuisances** (plan d'exposition au bruit) ou des risques particuliers (servitudes d'utilité publique existant aux alentours d'installations soumises au régime d'autorisation qui présentent des risques importants, telles que les sites « SEVESO »).

2. Structure du parc immobilier des communes visées

Le nombre total de logements locatifs sociaux doit représenter moins de 20 % des résidences principales. La notion de logement social retenue inclut l'ensemble des logements locatifs soumis à un loyer encadré par la réglementation et réservés à des locataires à ressources modestes.

– Les **logements locatifs sociaux conventionnés**, c'est-à-dire la grande majorité des logements gérés par les organismes d'HLM, mais aussi, ceux appartenant à d'autres bailleurs à partir du moment où ils sont conventionnés en application de l'article L. 351-2 du CCH ;

– Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte (SEM) des départements d'outre-mer (DOM), à l'entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de cette entreprise, aux houillères de bassin, aux sociétés à participation de ces dernières ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (EPINORPA) ;

(1) Jean-Philippe Brouant, *La loi SRU et l'habitat*, AJDA 2001 p.56.

– Les **logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de jeunes travailleurs migrants et des résidences sociales conventionnées ainsi que les places des centres d’hébergement et de réinsertion sociale.**

Sont également compris **certains logements non conventionnés à l’aide personnalisée au logement (APL) : les logements occupés ou acquis par des harkis ⁽¹⁾ et, pour une durée limitée à cinq ans ⁽²⁾, les logements sociaux vendus à leurs locataires ainsi que les logements conventionnés à l’APL dont la convention est venue à échéance.** Ce délai de cinq ans doit permettre à la commune d’engager de nouvelles opérations lui permettant de recomposer son stock de logements sociaux.

B.— LE CONTENU DU PROJET DE LOI

1. Le relèvement du seuil de logements sociaux à 25 % en fonction du parc de logements existant

Le **1^o de l’article 4** modifie le premier alinéa de l’article L. 302-5 du CCH afin d’**augmenter le seuil minimal de logements sociaux à 25 %** de résidences principales sur les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Le **2^o de l’article 4** introduit une innovation en ajoutant une **possibilité de ne pas relever ce seuil minimal de logements sociaux** dans les communes appartenant à une agglomération ou un EPCI pour lesquels « le **parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire** pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées ».

En d’autres termes, dans les communes caractérisées par un fort déséquilibre entre offre et demande de logements, le taux de logements sociaux sera porté à 25 % tandis que, dans les communes où un effort de production supplémentaire ne semble pas nécessaire, ce taux sera maintenu à 20 %. Toutefois, la majoration du taux de logements sociaux à 25 % est la règle et le maintien à 20 % l’exception. Il s’agit d’une **approche pragmatique** que l’article 4 encadre afin d’empêcher que cette flexibilité introduite dans le dispositif n’incite certaines communes à chercher à le contourner afin d’échapper au relèvement du seuil de logements sociaux. Ainsi, l’article 4 prévoit que **la liste des agglomérations et EPCI concernés est fixée par décret, en fonction de trois critères :**

(1) Loi n°2005-158 du 23 février 2005

(2) Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006

– **La part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;**

– **Le taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;**

– **Le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.**

L'étude d'impact indique que cette liste devrait couvrir les communes situées en zone A du dispositif Scellier ⁽¹⁾, la plupart des communes actuellement situées en zone B1 du même dispositif et la plupart des communes situées dans une agglomération soumise à l'encadrement des loyers.

Elle précise que, sur la base de l'inventaire au 1^{er} janvier 2011, le **relèvement du seuil de 20 à 25 %, dans les secteurs en fort déséquilibre, conduirait à augmenter les objectifs de 699 communes mais également à inclure 106 nouvelles communes** - disposant aujourd'hui d'entre 20 et 25 % de logements sociaux - dans le dispositif.

2. Des modalités d'exemption actualisées

Comme indiqué précédemment, la loi SRU a placé hors du champ d'application de son article 55 les petites communes et les communes isolées. Elle a également **expressément exclu deux catégories de communes** :

– d'une part, les communes appartenant à une agglomération « **dont le nombre d'habitants a décréu** entre les deux derniers recensements de la population » et disposant d'un programme local de l'habitat exécutoire ;

– d'autre part, les communes dont le territoire connaît des **nuisances ou des risques particuliers**.

L'article 4 actualise ces modalités d'exemption des communes soumises à l'obligation de production de logements sociaux afin de prendre en compte la baisse démographique au sein des EPCI. Il renvoie à un décret la détermination des conditions de la décroissance démographique dans une agglomération ou un EPCI. Comme précédemment, les communes appartenant à un EPCI peuvent être exemptées si ce dernier est doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. Les

(1) Il existe dans le dispositif Scellier cinq zones géographiques :

Zone A bis : Paris et vingt-neuf communes de la petite couronne.

Zone A : partie agglomérée de l'Île-de-France, Côte d'Azur, partie française de l'agglomération genevoise.

Zone B1 : agglomérations de plus de deux cent cinquante mille habitants, grande couronne parisienne, quelques villes chères comme Annecy, Bayonne, Chambéry ou La Rochelle.

Zone B2 : communes de plus de cinquante mille habitants, les zones frontalières et littorales ainsi que le reste de l'Île-de-France.

Zone C : reste du territoire. Investir en Scellier classique ou intermédiaire n'y est pas possible, sauf dans certaines communes spécialement agréées par le gouvernement.

modalités d'exemption des communes soumises à des nuisances ou des risques particuliers restent, pour leur part, inchangées.

3. Le retrait des places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale dans le décompte des logements sociaux

Enfin, le dernier alinéa de l'article 4 exclut du décompte des logements sociaux, tel que défini par l'article L. 302-5 du CCH, les places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale

Suite à l'adoption de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, **l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles** contraint certaines communes à disposer d'une offre d'hébergement suffisante pour répondre aux besoins des populations les plus fragiles et mieux répartir cette offre entre les communes. Si le nombre de places d'hébergement (dont les places en centres d'hébergement et de réinsertion sociale – CHRS) est inférieur aux obligations posées par cet article, ces communes sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant (PFH), multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées à l'article, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

C.— LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

1. Le rétablissement du terme « locatifs »

Le Sénat a adopté quatre amendements identiques - déposés notamment par le Gouvernement et le rapporteur de la commission des affaires économiques, M. Claude Bérít-Débat- visant à **rétablir dans le décompte des « logements sociaux » le terme « locatifs » supprimé par le c du 1° du présent article**. La suppression de ce terme ouvrirait en effet la voie à une dénaturación du dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en laissant penser que pourraient être intégrés dans le décompte des logements sociaux d'autres types de logements que les logements locatifs sociaux.

Votre rapporteure est **très favorable au rétablissement de ce terme** qui lève toute ambiguïté quant au contenu de l'article L. 302-5 du CCH.

2. Le rétablissement des places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale dans le décompte des logements sociaux

Le Sénat a **rétabli la prise en compte des places en centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** au sein du décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 afin de ne pas désinciter les communes à accueillir de tels centres.

Votre rapporteure est **favorable à cette disposition** et invite le Gouvernement à faire le bilan du dispositif figurant à l'article L. 312-5-3 précité et d'en étudier l'efficacité : si ce dispositif prévoit bien un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur à leurs obligations, il ne comprend pas, contrairement aux articles L. 302-7 et suivants, de véritables sanctions en cas de non respect de ces obligations.

*
* *

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

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

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

Mme la ministre. Même avis.

La Commission rejette l'amendement.

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

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

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

Mme la ministre. L'inconstructibilité sur une partie du territoire de la commune ne concerne pas que les logements locatifs sociaux. En outre, le parc existant peut aussi contribuer à la mixité sociale – nous en avons de nombreux

exemples. Permettez-moi de vous donner quelques chiffres. Sur les 980 communes qui sont soumises aux dispositions des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, 803 sont concernées par un plan de prévention des risques approuvé ; mais seules 15 d'entre elles sont touchées par une inconstructibilité affectant plus de la moitié de leur territoire urbanisé. Il s'agit donc de cas très particuliers, dans lesquels subsistera toujours une possibilité d'intervention du préfet – puisque, je le répète, je ne défends pas l'automatisme de l'application des sanctions. Nous pourrions donc tenir compte des situations exceptionnelles. En conséquence, je suis défavorable à cet amendement.

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

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

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

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

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

L'amendement CE 103 est retiré.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Je suis donc défavorable aux trois amendements.

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

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

La Commission rejette l'amendement CE 46.

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

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

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

La Commission rejette l'amendement.

L'amendement CE 243 de la rapporteure est retiré.

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

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

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

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

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

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

La Commission rejette l'amendement.

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

M. Jean-Christophe Fromantin. Il s'agit encore de moduler le taux de 25 % selon quatre critères : la disponibilité foncière, le taux de renouvellement du bâti, qui constitue une donnée objective, les opportunités de préemption et son corollaire, la valeur moyenne du foncier. Dans ma commune, deux opérations sur trois prévues avec le représentant de l'État, échappent à la préemption. Il faudrait donc pouvoir travailler sur la base d'un indice de potentiel foncier et d'autres indicateurs objectifs permettant d'ajuster les projets immobiliers aux réalités foncières du territoire concerné.

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

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

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

Les amendements sont rejetés.

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

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

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

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

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

M. le ministre. Également défavorable.

L'amendement est rejeté.

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

M. Michel Liebgott. Certaines communes connaissent de graves difficultés en raison de l'ancienne exploitation de leur sous-sol, notamment en Lorraine où l'on compte 40 000 kilomètres de galeries. Des maisons, notamment de petites maisons d'ouvriers ou de mineurs, menacent de s'effondrer. Des plans de prévention des risques miniers (PPRM) ont donc été adoptés et interdisent les constructions aux collectivités concernées. Elles se trouvent ainsi condamnées à des pénalités élevées bien qu'elles soient pauvres et que leurs populations ne bénéficient que de revenus très modestes et donc peu compatibles avec un accroissement de la fiscalité. Je ne sais si la solution à ce problème est de nature législative ou réglementaire mais je crois utile que nous prenions position, sans préjudice des éclaircissements que pourra nous apporter le Gouvernement. J'ai déposé un deuxième amendement sur le même sujet.

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

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

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

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

L'amendement est retiré.

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

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

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

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

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

L'amendement est retiré.

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

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

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

M. le ministre. Même avis que la rapporteure.

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

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

La Commission rejette successivement les amendements.

Puis elle adopte l'article 4 sans modification.

Après l'article 4

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

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

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

M. le ministre. Même avis que la rapporteure.

La Commission rejette cet amendement.

Article 4 bis (nouveau)

(article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

Modification du statut de la SOGINORPA

Le Sénat a adopté deux amendements identiques visant à :

– Modifier le 3° de l'article L. 302-5 du CCH pour remplacer dans le décompte des logements locatifs sociaux, les logements appartenant à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais par ceux appartenant à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord-Pas-de-Calais (SOGINORPA).

La construction de logements pour les Houillères a commencé au XIXe siècle et s'est poursuivie jusqu'en 1965. Les logements appartenaient alors à Charbonnages de France. La SOGINORPA, repreneur de ce patrimoine, constitue désormais le premier bailleur de la région Nord-Pas-de-Calais et possédait fin 2009 un peu plus de 62 500 logements. La SOGINORPA a été rachetée en 2002 par l'EPINORPA, établissement public régional détenu par la Région Nord-Pas-de-Calais. La SOGINORPA est une société par actions simplifiées, société à statut privé, qui exerce néanmoins un rôle de bailleur social de logements.

L'amendement adopté par le Sénat, en modifiant le 3° de l'article L. 302-5 du CCH, permet donc de préciser que les logements détenus par l'EPINORPA appartiennent en fait à la SOGINORPA. Le périmètre des logements locatifs sociaux pris en compte reste donc inchangé.

– Transformer au plus tard avant le 31 décembre 2016 la SOGINORPA en société anonyme (SA) HLM et ainsi l'inscrire dans le droit commun des organismes HLM de l'article L. 411-2 du CCH, au titre du service d'intérêt général qu'elle exerce déjà. La nouvelle SA HLM sera soumise aux règles de ce

code et pourra bénéficier des aides financières et du régime fiscal lié aux organismes HLM. La SA HLM ne pourra pas détenir de participation dans des filiales privées, respectant ainsi les principes du service d'intérêt général.

Cette deuxième partie de l'amendement est fondamentale pour le logement social dans le Nord-Pas-de-Calais, comme l'a d'ailleurs déclaré la ministre du logement, Mme Cécile Duflot lors de l'examen du texte par le Sénat, considérant « que l'on touche au cœur du sujet ».

Votre rapporteure a proposé l'adoption de plusieurs amendements rédactionnels sur cet article.

*
* *

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

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

L'amendement est retiré.

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

*Puis elle **adopte** l'article 4 bis **modifié**.*

Article 4 ter (nouveau)

Typologie des logements dans la réalisation de logements sociaux pour les communes en état de carence

Le Sénat a introduit ce nouvel article visant à imposer aux communes faisant l'objet d'un constat de carence que toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements comporte au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du CCH. Cet article prévoit que le préfet peut, sur demande motivée de la commune, déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

L'objectif poursuivi est d'obliger les communes à prévoir un taux de logements sociaux dans les opérations de construction, afin d'assurer la mixité sociale. Un seuil de 30 % de logements sociaux par opération est ainsi introduit pour les communes en situation de carence, mais le préfet se voit donner la possibilité, en fonction des circonstances locales et sur sollicitation de la commune, de surseoir à son application.

Votre rapporteure a jugé utile de préciser, par voie d'amendement, que cette disposition s'applique pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, afin d'éviter un risque éventuel de contournement de cette obligation nouvelle.

*

* *

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

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

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

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

Mme Brigitte Allain. Je le maintiens.

La Commission rejette cet amendement.

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

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

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

au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du même code. »

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

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

L'amendement CE 109 est retiré.

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

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

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

La Commission adopte l'amendement CE 278 rectifié.

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

Mme Annick Lepetit. Cet amendement vise à contraindre les maires de communes en état de carence à ne construire que des logements sociaux types PLAI et PLUS, afin de répondre aux besoins les plus criants, sachant que le nombre de PLS est passé, lui, de 12 000 en 2002 à 40 000 en 2011.

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

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

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

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

La Commission adopte l'amendement.

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

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

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

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

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 4 ter modifié.

Article 5

(article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation)

Obligations de déclaration d'inventaire des logements sociaux

L'article 5 intègre les obligations de déclaration d'inventaire du parc locatif social des propriétaires de logements sur les communes relevant d'un EPCI.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

L'article L. 302-6 du CCH instaure l'obligation pour les personnes morales de fournir aux préfets, chaque année, **un inventaire des logements sociaux** dont elles sont propriétaires ou gestionnaires dans toutes les communes de l'agglomération. Le contenu de cet inventaire est fixé par décret en Conseil d'État (codifié à l'article R. 302-14).

Cette disposition implique que les communes sortant du champ de l'article L. 302-5 (communes de moins de 1 500 habitants en Île-de-France, communes de moins de 3 500 habitants dans les autres régions, communes comportant plus de 20 % de logements locatifs sociaux) mais comprises dans des agglomérations qui y rentrent elles-mêmes, sont bien dans le champ de l'inventaire. L'obligation ainsi faite aux bailleurs personnes morales permet aux préfets de disposer d'un inventaire couvrant l'ensemble de l'agglomération.

Le **défaut de production** de l'inventaire, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une **amende de 1 500 €**.

Chaque année, le préfet communique à chaque commune susceptible d'être visée à l'article L. 302-5 les inventaires la concernant, assortis du nombre de logements sociaux décomptés en application de l'article L. 302-5, lorsque le

nombre de logements sociaux décomptés représente moins de 20 % des résidences principales de la commune.

La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie à cette dernière le nombre de logements sociaux retenus pour l'application du mécanisme de solidarité institué par la loi SRU (article L. 302-5).

B.— LE CONTENU DU PROJET DE LOI

Le **1° de l'article 5** modifie l'article L. 302-6 dans le but d'intégrer les obligations de déclaration d'inventaire du parc locatif des propriétaires de logements sociaux sur les communes relevant d'un EPCI à fiscalité propre.

Le **2° de l'article** ajuste sa rédaction à la mise en place de deux taux distincts de logements sociaux, l'un de 25 % pour les communes où le marché immobilier est tendu, l'autre de 20 % pour les communes où la production supplémentaire de logements n'est pas nécessaire, en vertu de l'article L. 302-5 modifié.

C.— LA POSITION DE VOTRE RAPPORTEUR

Il faut tenir compte non seulement de l'évolution du nombre de logements locatifs sociaux mais également de leur typologie.

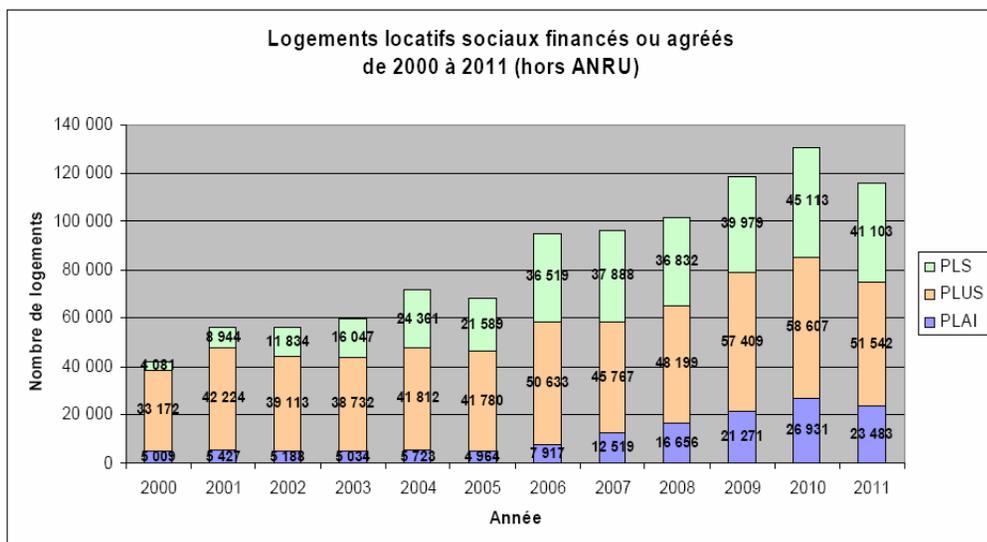
En effet, l'évolution de la typologie des logements locatifs sociaux financés depuis 2002 doit conduire à relativiser l'accélération du rythme de leur construction.

Entre 2002 et 2011, on est certes passé, hors opérations ANRU, de 56 135 à 116 128 logements locatifs sociaux financés ou agréés par an. Cependant :

– 48,8 % de cette augmentation est imputable aux prêts locatifs sociaux PLS ;

– Le taux de PLS financés est passé de 21,1 % à 65,4 % sur la période.

On peut donc en conclure que l'accélération du rythme de construction de logements locatifs sociaux n'a pas concerné en priorité les logements locatifs très sociaux, ainsi que l'illustre le graphique ci-dessous :



Source : Ministère de l'égalité des territoires et du logement

L'inventaire prévu à l'article L. 302-6 du CCH et le répertoire de données relatives aux logements du parc locatif social prévu par l'article 112 de la circulaire du 28 mai 2009 relative à la loi n° 2009-523 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion renvoient seulement à un décret en Conseil d'État la liste des informations transmises – à l'exception de la localisation des logements sociaux décomptés s'agissant de l'inventaire.

Or, la typologie des logements locatifs sociaux a été introduite à l'article 7 du présent projet de loi s'agissant de l'objectif de réalisation, ce dont votre rapporteure se félicite. Votre rapporteur a donc proposé un amendement établissant, par souci de cohérence et de lisibilité, que la référence au mode de financement des logements sociaux depuis 2002 fasse partie des éléments demandés dans un inventaire complémentaire.

*

* *

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

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

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

M. le ministre. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

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

La Commission adopte l'article 5 modifié.

Après l'article 5

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

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

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

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

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

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

L'amendement est retiré.

Article 6

(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

L'article 6 modifie le calcul et l'affectation du prélèvement annuel sur les ressources des communes, institué par l'article L. 302-7 du CCH en vue d'inciter ces dernières à atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

Afin de rendre effective la réalisation de l'objectif de 20 % de logements sociaux dans les communes soumises à son article 55, la loi SRU a mis en place deux mécanismes incitatifs : le prélèvement annuel (article L. 302-7 du CCH) et la mise en carence (articles L. 302-8, L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 du même code).

1. Principe et calcul du prélèvement annuel

Les communes incluses dans le champ d'application de l'article L. 302-5 du CCH sont soumises à un prélèvement annuel sur leurs recettes fiscales tant qu'elles n'ont pas atteint l'objectif fixé par la loi. Ce prélèvement, défini à l'**article L. 302-7 du CCH**, correspond au nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier de l'année précédente, multiplié par 20 % du potentiel fiscal par habitant.

Il ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune et n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.

Sont toutefois **exclues de ce prélèvement** :

– les **communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale** et sur le territoire desquelles on recense déjà 15 % de logements sociaux en résidence principale ;

– jusqu'au 1^{er} janvier 2014, les **communes** soumises à l'article 55 de la loi SRU suite à la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, qui a élargi l'obligation d'atteindre 20 % de logements sociaux aux communes **appartenant à une intercommunalité**.

Le dispositif de ce prélèvement tient compte des actions engagées par les communes en vue de la réalisation de logements sociaux. **Peuvent ainsi venir en déduction du montant du prélèvement** :

– les dépenses exposées par les communes au titre de **subventions foncières** pour des opérations visant la production de logements sociaux locatifs, de travaux de viabilisation de terrains destinés ensuite à la création de tels logements ;

– les **moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale** estimée par le service des domaines ;

– la **création d'emplacement d'aires permanentes d'accueil des gens du voyage**.

Si le **montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante**. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au *pro rata* du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8.

La loi SRU a mis en place une approche innovante dans la mesure où le **versement de ce prélèvement ne dispense pas les communes de prendre des engagements** en matière de réalisation de logements sociaux. Elles doivent en effet adopter un plan de rattrapage comportant des objectifs de construction de logements sociaux déterminés par période de trois ans, chaque période faisant l'objet d'un bilan triennal.

2. Modalités d'affectation du prélèvement

Les modalités d'affectation du prélèvement annuel sur les ressources des communes n'ayant pas atteint l'objectif de 20 % de logements sociaux distinguent **trois cas** de figure :

- Si la **commune appartient à un EPCI compétent en matière de réserves foncières et quand cet EPCI est doté d'un programme local de l'habitat (PLH), le prélèvement est versé à cet établissement** qui les affecte à des acquisitions foncières et immobilières en vue de réaliser des logements locatifs sociaux ou à des opérations de renouvellement et de requalification urbains ;

- A défaut, hors de la région Ile-de-France, si la commune appartient à un établissement public foncier (EPF) local, la somme correspondante est versée à cet établissement ;

- Lorsqu'il n'existe pas d'établissement public foncier local, le produit du prélèvement est versé à un fonds d'aménagement urbain (FAU), institué dans chaque région, destiné aux communes et aux EPCI pour mener des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les DOM, il est versé aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.

B.— LE CONTENU DU PROJET DE LOI

L'article 6 du projet de loi modifie l'article L. 302-7 du CCH relatif au calcul et à l'affectation du prélèvement.

1. Des modalités de calcul aménagées

Le 1^o de l'article 6 adapte le **mode de calcul du prélèvement à la mise en place de deux taux** de logements sociaux – 20 et 25 % – pour la réalisation de

l'objectif de mixité sociale posé à l'article L. 302-5 révisé du CCH. Le prélèvement correspond ainsi au nombre de logements sociaux manquants par rapport à l'un des deux taux, en fonction de la situation du parc de logements dans la commune concernée, multiplié par 20 % du potentiel fiscal par habitant. La définition du prélèvement reste donc inchangée.

Le 2° de l'article 6 augmente le seuil en dessous duquel le prélèvement n'est pas appliqué compte tenu des coûts de gestion, en le faisant passer de 3 811,23 euros à 4 000 euros.

Le 3° de l'article 6 ajoute aux dépenses déductibles du prélèvement les travaux de dépollution des terrains appartenant à la commune et mis ultérieurement par elle à disposition de maîtres d'ouvrages par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la construction de logements locatifs sociaux.

2. Une affectation modifiée en vue de renforcer l'action des établissements publics fonciers

Le projet de loi maintient le principe du reversement du prélèvement aux bénéficiaires locaux afin de contribuer à la réalisation de logements locatifs sociaux. Toutefois, à l'exception des EPCI délégataires des aides à la pierre, **les EPCI ne sont plus destinataires des prélèvements.**

Le 4° de l'article 6 prévoit ainsi que le prélèvement est attribué à un EPCI ayant conclu une convention avec l'État, dans les conditions fixées par l'alinéa 2 de l'article L. 301-5-1 du CCH, si la commune en est membre. Aux termes de cet article, la convention de délégation permet à l'établissement d'adapter, dans des limites fixées par décret en Conseil d'État, les conditions d'octroi des aides à la pierre de l'État au marché local.

Dans le but d'encourager la mise en place d'une véritable politique de réserve foncière, le projet de loi prévoit que le reversement des prélèvements bénéficie prioritairement aux établissements publics fonciers locaux et d'État. Le 8^{ème} alinéa de l'article L. 302-7 dispose que, si la commune soumise à prélèvement n'est pas membre d'un EPCI délégataire des aides à la pierre étatiques, le produit de ce prélèvement est reversé - hors Île-de-France - à un établissement public foncier local (EPFL). **Le 5° de l'article 6** du projet de loi ajoute qu'à défaut, ce produit est versé à l'établissement public foncier d'État compétent sur le périmètre communal.

En l'absence de tels établissements, comme c'est prévu dans l'actuel article L. 302-7 du CCH (voir *supra*), le produit du prélèvement est affecté à un fonds d'aménagement urbain (FAU) ou, dans les DOM, aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).

Il s'agit ainsi de renforcer les moyens d'action des établissements publics fonciers, locaux comme ceux de l'État, afin de bénéficier de leurs compétences dans le domaine de la gestion du foncier mais aussi d'un périmètre d'intervention mieux adapté aux enjeux de la pénurie de logements sociaux dans certains territoires.

**MODIFICATION DE L'ORDRE DES BÉNÉFICIAIRES
DU PRÉLÈVEMENT SUR LES RESSOURCES FISCALES DES COMMUNES SOUMISES À L'ARTICLE 55**

| Ordre actuel des bénéficiaires | Ordre des bénéficiaires prévu par l'article 6 du présent projet de loi |
|---|---|
| EPCI à fiscalité propre doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux | EPCI à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre |
| Établissement public foncier local (hors Île-de-France) | Établissement public foncier local (hors Île-de-France) Établissement public foncier d'État |
| Fonds d'aménagement urbain (FAU) ou, dans les départements d'outre-mer, Fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) | Fonds d'aménagement urbain (FAU) ou, dans les départements d'outre-mer, Fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU) |

En contrepartie, les établissements bénéficiaires de ces reversements (EPCI délégataires des aides à la pierre et établissements publics fonciers) devront établir un compte rendu annuel sur l'utilisation des prélèvements dont ils auront été destinataires ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées (**6° de l'article 6**).

3. Les conséquences sur le prélèvement du relèvement du seuil de 20 % à 25 %

En 2012, sur **927 communes métropolitaines soumises à l'article 55 de la loi SRU, 699 ont été soumises au prélèvement et 354 ont été effectivement prélevées**. 273 communes soumises à l'article 55 n'ont pas été prélevées, notamment car elles ont réalisé des dépenses en faveur du logement social dont le montant a couvert le prélèvement.

Le montant du prélèvement net a, quant à lui, atteint 23,6 millions d'euros en 2012, en diminution de près de 23 % par rapport à 2010. Cette somme a été très majoritairement – à hauteur de 73 % - reversée aux EPCI à fiscalité propre dotés d'un PLH et compétents pour effectuer des réserves foncières.

Le relèvement à 25 % du taux obligatoire de logements sociaux devrait automatiquement conduire à une augmentation du montant du prélèvement qui, d'après les estimations communiquées par le Gouvernement,

devrait plus que doubler en 2014 et être très majoritairement reversé aux EPCI délégués des aides à la pierre et aux établissements publics fonciers d'État.

| | Montant du prélèvement net estimé | Montant reversé aux bénéficiaires | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|----------------|
| | | EPCI délégué | EPF Local | EPF d'Etat | FAU FRAFU | Fonds National |
| Année 2013 Seuil de logements sociaux à 20% | 24 M€ | 7,2 M€ | 1,5 M€ | 9,3 M€ | 1,7 M€ | 4 M€ |
| Année 2014 Seuil de logements sociaux à 25% pour les communes en zone « tendues », à 20% pour les autres communes | 62,8 M€ | 20,2 M€ | 2,8 M€ | 24,4 M€ | 3,8 M€ | 8,6 M€ |
| Année 2015 Seuil de logements sociaux à 25% pour les communes en zone « tendues », à 20% pour les autres communes | 60,5 M€ | 19,2 M€ | 3 M€ | 18,8 M€ | 3,8 M€ | 15,7 M€ |

Source : DGALN / DHUP / PH2

Source : Étude d'impact annexée au présent projet de loi, p. 54.

C.— LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

1. Ajout des fouilles archéologiques

Le Sénat a adopté en séance un amendement de Mme Valérie Létard et du groupe de l'union centriste et républicaine visant à ajouter les coûts liés aux fouilles archéologiques à la liste des dépenses déductibles du prélèvement.

En effet, on peut considérer que lorsque le sous-sol d'une opération immobilière justifie le lancement d'un chantier de fouilles archéologiques, les communes n'en maîtrisent ni la durée, ni le coût. Il est donc logique que ces coûts - quand ils impactent la construction d'un programme de logements sociaux - soient déductibles, de la même manière que ceux liés à la dépollution.

Votre rapporteure, **sous la réserve de l'adoption d'un amendement rédactionnel**, est favorable à cet ajout.

2. Allongement à deux ans des dépenses déductibles

Le Sénat a adopté en séance un amendement de MM. Dallier et Dominati visant à **prolonger d'une année supplémentaire la possibilité de déduire du prélèvement les dépenses engagées pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux**.

Actuellement, les dépenses engagées par une commune pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sont déductibles du prélèvement payé par cette commune l'année n et l'année n+1 si les frais engagés sont supérieurs au prélèvement d'une année. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au *prorata* du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article L. 302-8.

Cette mesure permet aux communes qui s'engagent dans des opérations pluriannuelles de mieux supporter le coût financier de ces programmes. Votre rapporteure est favorable à cet ajout.

*
* *

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

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

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

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

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

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

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

Nous retirons l'amendement.

*Les amendements CE 172 et CE 111 rectifiés sont **retirés**.*

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

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

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

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

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

M. le ministre. Même avis que la rapporteure.

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

*Puis elle **adopte** l'article 6 **modifié**.*

Article 7

(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

L'article 7 fixe à 2025 l'échéance de mixité sociale et renforce le rythme de rattrapage de cet objectif. Il limite par ailleurs à 50 % la part de logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) dans l'objectif de réalisation de logements sociaux prévu sur la période triennale.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

En cas de non réalisation de son objectif de logements sociaux, une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU subit un prélèvement sur ses ressources fiscales tant qu'elle ne l'a pas atteint. Elle doit, par ailleurs, s'engager dans un programme de rattrapage.

L'article L. 302-8 du CCH impose ainsi aux communes déficitaires une obligation de réaliser des logements sociaux sous forme d'un programme triennal, obligation fixée en proportion (15 %) de l'écart entre l'objectif visé et le nombre de logements sociaux effectifs. Ces communes doivent, en outre, s'assurer que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne soit pas inférieur à 30 % de la totalité des logements réalisés au cours de la période précédente.

Ce système conduit à un rattrapage théorique du déficit de logements sociaux en vingt ans⁽¹⁾. Toutefois, les objectifs sont réévalués à chaque période afin de tenir compte de l'évolution du parc des résidences principales et, plus particulièrement, des logements sociaux.

Lorsque la commune appartient à un EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH), il revient à cet établissement de fixer l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune. Le PLH peut ainsi décider la réalisation de logements sociaux dans une commune de moins de 3 500 habitants (hors Ile-de-France) ou dans une commune qui en compte plus de 20 %, si elles sont membres de la structure intercommunale. Toutefois, les communes non soumises à prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. L'objectif comptabilisé au niveau de l'ensemble des communes ne peut être inférieur à la somme théorique des logements sociaux à construire pour que chaque commune soumise à un prélèvement atteigne le taux de 20 %.

A défaut d'appartenir à une structure intercommunale, la commune doit adopter un plan triennal de rattrapage. A Paris, Lyon et Marseille, le plan local de l'habitat doit fixer des objectifs par arrondissement afin de garantir une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Aux termes du quatrième alinéa de l'article L. 302-8, les PLH précisent l'échéancier annuel et les conditions de réalisation des logements sociaux (constructions neuves ou acquisition de bâtiments existants) par période triennale. A défaut de PLH adopté, la commune prend les dispositions nécessaires pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux afin d'atteindre le pourcentage minimal de 20 % de logements sociaux. Les périodes triennales débutent le 1^{er} janvier 2002.

(1) Jean-Philippe Brouant, *La loi SRU et l'habitat*, AJDA 2001 p.56.

B.— L'INSCRIPTION D'UNE ÉCHÉANCE DE MIXITÉ SOCIALE À 2025

1. Un rythme de rattrapage précisé

Le **1° de l'article 7** modifie l'article L. 302-8 du CCH et fixe au plus tard à la fin de l'année 2025 l'échéance pour atteindre le taux de logements sociaux applicable à la commune conformément à l'article L. 302-5.

Dans la mesure où l'augmentation parallèle des résidences principales conduit à réévaluer en chaque début de période triennale le nombre de logements sociaux nécessaires et où une échéance de rattrapage est désormais fixée, un nouveau dispositif est institué reposant sur des objectifs minimaux de réalisation par période triennale. Le **4° de l'article 7** fixe ainsi des taux de rattrapage de logements sociaux manquants pour les quatre périodes triennales à venir⁽¹⁾. L'objectif de rattrapage de la prochaine période triennale devra ainsi permettre de résorber un quart du déficit de logements sociaux constaté en 2013, celle de la période suivante un tiers du déficit constaté en 2016, celle de la troisième période 50 % du déficit constaté en 2019 et celle de la dernière période 100 % du déficit constaté en 2022.

2. La mixité sociale passe par le respect d'une typologie des logements sociaux

Dans le but d'éviter le contournement de l'obligation de mixité sociale, il importe de s'assurer de la construction de logements sociaux de tous types, en mettant l'accent sur ceux destinés aux ménages les plus modestes.

Les logements sociaux se répartissent en trois catégories en fonction des financements nécessaires à leur construction. Selon le financement de départ, le logement de départ s'adresse à des personnes plus ou moins favorisées en termes de revenus et le loyer de sortie est plus ou moins élevé :

- le prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) est destiné aux personnes en situation de grande précarité ;
- le prêt locatif à usage social (PLUS) est le principal dispositif de financement du logement social ;
- le prêt locatif social (PLS)⁽²⁾ finance des logements sociaux de type intermédiaire, destinés notamment aux classes moyennes.

Si le rythme de construction de logements sociaux a progressé au cours de ces dernières années (115 889 logements locatifs sociaux fin 2011⁽¹⁾), on constate

(1) La cinquième période triennale couvre la période 2014 – 2016, la sixième 2017 – 2019, la septième 2020 – 2022 et la huitième 2023 – 2025.

(2) Pour les logements financés en PLS, les plafonds de ressources applicables aux ménages candidats sont égaux à ceux du PLUS majoré de 30%.

que cette progression repose majoritairement sur les logements financés par PLS. Or, si six Français sur dix ont des revenus les rendant éligibles au logement social, seulement 10 % de ces 60 % ont des revenus leur permettant d'accéder à un logement financé par PLS. En outre, la part de logements sociaux financés en PLAI reste proportionnellement faible alors même que les ménages les plus modestes se trouvent confrontés à des difficultés croissantes pour se loger (*se reporter au commentaire de l'article 6*).

Afin de tenir compte de cette évolution, le **3° de l'article 7** prévoit que la mesure de l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux tient compte du respect de la typologie des logements sociaux prévus par le programme local de l'habitat (PLH). Depuis l'adoption de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, dite « loi MOLLE », le PLH doit en effet inclure « *la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale* » (article L. 302-1 du CCH).

Introduire la prise en compte de cette typologie dans l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux constitue une avancée importante. L'article 7 précise qu'en l'absence de PLH, la commune doit s'assurer que la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 50 % des logements locatifs sociaux à produire.

C.— LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Au cours de son examen du projet de loi, le Sénat a renforcé cette exigence en prévoyant que, pour les communes en dessous du seuil minimal de logements sociaux – et non couvertes par un PLH –, **la part de logements financés en PLS ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle de logements financés en PLAI est au moins égale à 30 %**. Cet encadrement vise, dans un contexte de crise aiguë du logement dans certaines zones tendues, à s'assurer que certaines communes ne cherchent pas – comme c'est le cas aujourd'hui – à détourner l'esprit de la loi et son exigence de mixité sociale, en privilégiant exclusivement la construction de logements sociaux de type intermédiaire. Il s'agit ainsi d'affiner l'obligation de rattrapage auquel sont soumises les communes en application de l'article L. 305-2.

Cette disposition a été complétée par **l'obligation d'une part de logements financés en PLS ne pouvant excéder 20 % dans les communes non couvertes par un PLH et dans lesquelles la part de logements locatifs sociaux est inférieure à 10 % des résidences principales**.

(1) Ministère de l'égalité des territoires et du logement, Bilan des logements aidés – année 2011 (hors DOM).

D.— LA POSITION DE VOTRE RAPPORTEURE

Votre rapporteure est favorable à ces dispositions mais regrette qu'elles soient limitées aux communes qui ne sont pas couvertes par un PLH, soit 17 % des communes concernées par l'article 55 de la loi SRU. Rien n'empêche, en effet, une commune de ne pas suivre les prescriptions de son PLH, tout en s'exonérant des critères de rattrapage introduits par le Sénat dans le projet de loi. Votre rapporteure propose donc un amendement visant à étendre les obligations plancher PLAI et plafond PLS aux PLH qui entreront en vigueur au début de la cinquième période triennale, à savoir le 1^{er} janvier 2014. En outre, les PLH adoptés avant la promulgation de la présente loi pourront être adaptés, selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4, jusqu'au 31 décembre 2015. Les collectivités pourront ainsi mettre en conformité leur PLH avec le projet de loi selon la simple procédure de modification.

*

* *

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*La Commission **rejette** l'amendement CE 84.*

*Puis elle **adopte** l'article 7 **modifié**.*

Après l'article 7

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

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

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement vise à établir un droit de priorité locatif. Le dispositif qu'il propose donne aux maires les moyens d'agir face à des situations exceptionnelles de pénurie de logements et permet de mieux mobiliser les logements diffus, en ville notamment, ce qui favorisera la mixité sociale. Il donne également la possibilité de mobiliser de nouveaux logements pour reloger en urgence des personnes reconnues comme prioritaires, par exemple au titre de la loi DALO.

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

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

L'amendement CE 114 est retiré.

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

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

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

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

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

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

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

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

La Commission rejette l'amendement CE 131.

Article 8

(article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation)

Majoration du prélèvement et son affectation à un fonds national

L'article 8 prévoit notamment que, pour les communes en état de carence, le préfet peut, après avis de la commission départementale, fixer une majoration pouvant conduire au quintuplement du montant des prélèvements.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

En application des articles L. 302-9 et suivants du CCH, les communes soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux sont tenues d'établir, tous les trois ans, un bilan portant sur le respect des engagements pris en application de l'article L. 302-8 du même code. Pour les communes n'ayant pas atteint la totalité de leur objectif de rattrapage, le préfet met en œuvre la procédure de constat de carence pouvant déboucher sur la prononciation de la carence (**article L. 302-9-1**).

Initialement, la loi SRU prévoyait la mise en œuvre d'un pouvoir de substitution de l'État en cas de carence de la commune. Dans sa décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, le Conseil constitutionnel a censuré, en raison de son automaticité, le mécanisme de sanction prévu. Le nouveau dispositif permet au préfet de tenir compte des circonstances locales avant de prononcer la carence, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat.

Sur la période 2008-2010, 197 communes ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, soit 54 % des communes n'ayant pas respecté leur objectif.

L'arrêté préfectoral constatant la carence a deux effets :

- d'une part, il offre au préfet la possibilité de majorer le prélèvement sur une période d'une à trois années. Le taux de la majoration ne peut être supérieur au rapport entre le nombre de logements réalisés et l'objectif total de logements.

Cette majoration peut être doublée par la commission départementale chargée d'examiner la situation de toutes les communes retardataires (*se reporter au commentaire de l'article 9 du projet de loi*). Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune affectée.

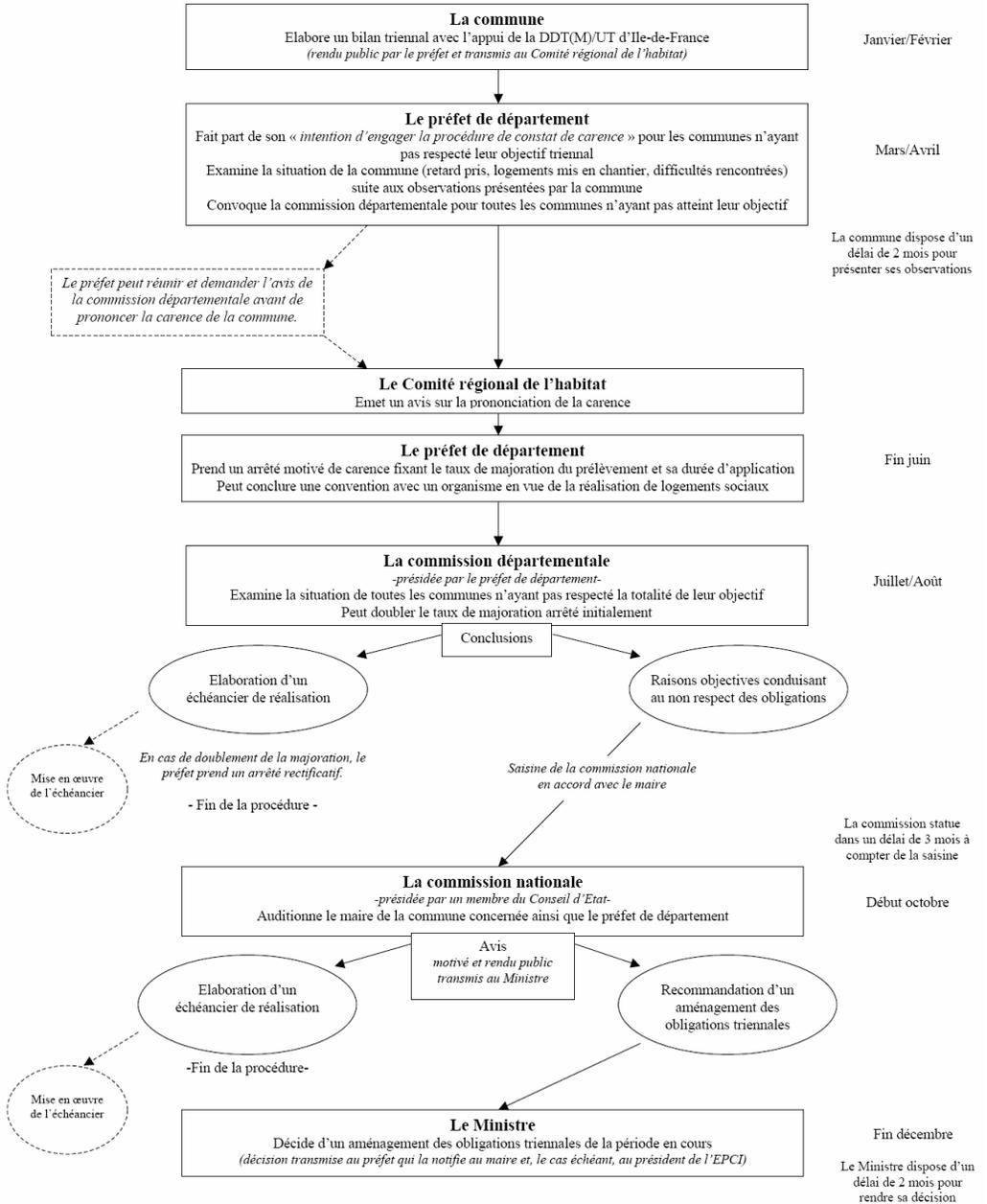
L'état de carence est accompagné d'une majoration du prélèvement pour plus de 90 % des communes. **Sur la période 2008 – 2010, 364 communes n'ont pas respecté leur objectif de rattrapage. Sur ces 364 communes, 197 ont fait l'objet d'un constat de carence.** L'étude d'impact précise que, sur les 197 arrêtés préfectoraux de carence, 137 arrêtés ont fixé un taux de majoration maximal et 33 arrêtés un taux de majoration réduit. Seuls 9 arrêtés ont fixé un taux de majoration doublé par les commissions départementales. Enfin, seules 18 communes sur 197 ont été exonérées pour des raisons objectives (recours, etc.).

Votre rapporteure insiste sur le fait qu'il s'agit là de sanctionner non pas la non-réalisation du pourcentage de logements sociaux fixé par la loi SRU, sur le territoire d'une commune donnée, mais l'absence de volonté de remplir les objectifs triennaux définis pour rattraper le retard de production de logement social constaté.

• d'autre part, l'arrêté permet au préfet d'agir et de paralyser certaines compétences communales. Ainsi, l'exercice du droit de préemption urbain est transféré au préfet pendant toute la durée d'application de l'arrêté de carence sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (*se reporter au commentaire de l'article 11 du projet de loi*). Le préfet peut par ailleurs conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition de logements sociaux. Dans ce cas, la commune contribue au financement de ces logements et le maire délivre les permis de construire relevant de ces opérations au nom de l'État.

Le schéma ci-après, tiré de l'étude d'impact annexée au projet de loi, illustre les étapes de la mise en œuvre de la procédure de constat de carence :

Echéances/Délais



B.— DES SANCTIONS RENFORCÉES EN CAS DE MISE EN CARENCE

L'article 8 du projet de loi modifie la procédure instituée par l'article L. 302-9-1 ainsi que ses répercussions sur les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence.

1. Le prononcé de la carence d'une commune défaillante

L'article L. 302-9-1 dispose qu'il s'agit d'une faculté pour le préfet qui doit notamment prendre en compte dans sa décision les difficultés rencontrées, le cas échéant, par la commune, les projets de logements sociaux en cours de réalisation, *etc.*

Le **1° de l'article 8** complète cette disposition en incluant dans les critères à prendre en compte par le préfet, le respect de la typologie prévue par l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux (*se reporter au commentaire de l'article 7*). Il précise que ces mêmes critères sont pris en compte dans la décision de majoration du prélèvement, que le préfet peut prendre dans l'arrêté de mise en carence.

Le **c) du 1°** modifie le rôle de la commission départementale mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 (*se reporter au commentaire de l'article 9*). A l'heure actuelle, ces commissions peuvent doubler la majoration des prélèvements mais les derniers bilans triennaux ont montré que très peu de commissions recouraient à cette faculté. C'est la raison pour laquelle l'article 8 met fin au rôle coercitif des commissions départementales qui sont désormais uniquement chargées de formuler un avis sur la décision de majoration des prélèvements et de participer à la recherche de solutions en faveur de la réalisation de logements sociaux. Cette évolution accompagne un renforcement substantiel des pouvoirs du préfet en cas de mise en carence d'une commune.

2. Le renforcement des pouvoirs du préfet

Conformément aux engagements du Président de la République, l'article 8 du projet de loi ouvre la possibilité au préfet de quintupler le prélèvement d'une commune faisant l'objet d'un arrêté de carence.

Le **d) du 1° de l'article 8** supprime le plafonnement de la majoration au niveau du rapport entre le nombre de logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements et dispose que le prélèvement majoré peut désormais atteindre cinq fois le prélèvement annuel, prévu par l'article L. 302-7.

L'objectif est de renforcer les sanctions à l'égard des communes récalcitrantes afin d'assurer la réalisation d'efforts collectifs de production de logements sociaux ainsi que la mise en œuvre uniforme d'obligations auxquelles les communes sont soumises en vertu de la loi.

3. Une majoration ciblée du prélèvement

L'article L. 302-9-1 du CCH prévoit que le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune.

Le **e) du 1° de l'article 8** relève le plafond au-delà duquel le prélèvement majoré n'est pas appliqué à 10 % des dépenses réelles de fonctionnement, pour les communes à fort potentiel fiscal par habitant (potentiel supérieur à 150 % du PFH médian pour les communes soumises à prélèvement). Ce relèvement du plafond est donc limité aux communes les plus aisées afin d'assurer la proportionnalité de la mesure.

4. Le reversement de la majoration du prélèvement à un fonds national

Le **2° de l'article 8** prévoit enfin l'affectation de la majoration du prélèvement. Il précise que les dépenses engagées par la commune en faveur du développement de l'offre locative sociale, qui n'auraient pas été déduites du prélèvement, peuvent venir en déduction de la majoration du prélèvement. Il indique que la majoration du prélèvement est versée au fonds national mentionné à l'article L. 302-9-3. Ce **nouvel article L. 302-9-3** est inséré dans le code de la construction et de l'habitation par l'article 10 du présent projet de loi (*se reporter au commentaire correspondant*).

Enfin, le **3° de l'article 8** modifie le dernier alinéa de l'article L. 302-9-1. Comme indiqué précédemment, le constat de carence donne au préfet un pouvoir d'action à l'égard de la commune défaillante. Il peut notamment conclure une convention avec un organisme en vue de la construction ou de l'acquisition des logements sociaux nécessaires à l'atteinte de l'objectif de 20 ou 25 %. Cette convention entraîne l'obligation pour la commune de contribuer au financement de l'opération dans la limite d'un plafond fixé par la loi. Il s'agit ainsi de mobiliser financièrement les communes en état de carence sur les biens préemptés par le préfet aux fins de réalisation de logements sociaux sur leur territoire. La participation financière de la commune reste limitée par le projet de loi à 13 000 euros par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire et ne peut être inférieure à la subvention foncière versée par l'État. Mais, la participation financière de la commune n'est désormais plus conditionnée à celle de l'État pour les opérations de logements sociaux contribuant au rattrapage de ses objectifs.

C.— LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Sur ce dernier point, le Sénat a réintroduit la conditionnalité de la participation financière de la commune au versement de la subvention foncière de l'État. Il a également prévu, dans le même cadre (financement de logements sociaux sur des biens préemptés d'une commune carencée), la possibilité d'une participation de l'intercommunalité, qui n'était pas prévue jusqu'alors. Votre

rapporteuse est favorable au rétablissement de la participation de l'État, soucieuse de ne pas donner le signal d'un désengagement financier de l'État

D.— LA POSITION DE VOTRE RAPPORTEUSE

Au cours des auditions que votre rapporteure a conduites, de nombreux acteurs, comme la Fondation Abbé Pierre, ont également suggéré de rendre automatique le prononcé de la carence par le préfet afin de garantir un traitement uniforme des communes en manquement par rapport aux obligations qui leur sont imposées par la loi. Comme cela a été rappelé précédemment, au cours de la période triennale 2008 – 2010, 364 communes sur 977 n'ont pas atteint leur objectif de réalisation de logements sociaux et la moitié d'entre elles n'avait pas réalisé la moitié de leur objectif de rattrapage. L'étude d'impact annexée au projet de loi précise en outre que la grande majorité de ces communes se caractérise par un faible taux de logements locatifs puisque plus d'un tiers d'entre elles dispose de moins de 5 % de logements à destination des ménages à revenus modestes. Sur ces 364, 197 communes ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence, soit 54 % des communes n'ayant pas respecté leur objectif. D'après l'étude d'impact, ce faible taux peut s'expliquer par une application plus souple des dispositions envers les communes qui ne sont concernées par ce dispositif que depuis 2008 (communes dites DALO). Le taux des communes, historiquement soumises aux dispositions de l'article 55, faisant l'objet d'un constat de carence s'élève en effet à 60 %. Une incertitude demeure donc quant à l'application de cette procédure, en particulier sur le rôle du préfet.

Votre rapporteure souligne qu'il s'agit d'une question délicate, dans la mesure où, dans sa décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000, le Conseil constitutionnel a censuré une disposition qui permettait le doublement automatique du prélèvement sur les ressources fiscales des communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, estimant qu'« *en attachant de telles conséquences à tout retard mis par une commune pour atteindre l'objectif triennal, sans distinguer selon la nature ou la valeur des raisons à l'origine de ce retard, le législateur a institué une sanction incompatible avec l'article 72 de la Constitution [libre administration des collectivités territoriales]* ». Cette décision a conduit le Gouvernement à proposer le mécanisme actuel de sanction, plus souple, qui a été adopté par le Parlement dans la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

Dans ce contexte, modifier l'équilibre institué s'avère délicat. Et ce d'autant, que dans le même temps, on constate que l'état de carence est accompagné d'une majoration du prélèvement pour plus de 90 % des communes. Sur la période 2008 – 2010, seules 18 communes ont en effet été exemptées de cette majoration pour des raisons objectives.

Votre rapporteure ne doute pas que des instructions précises seront adressées aux préfets pour garantir l'effectivité des procédures et ne manquera pas

de s'en assurer dans le cadre de ses fonctions de contrôle de l'application de la loi, six mois après l'entrée en vigueur du présent texte.

*
* *

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

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

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

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

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

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

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

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

M. André Chassaigne. L'amendement est défendu.

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis défavorable.

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

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

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

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis défavorable.

La Commission rejette l'amendement CE 85.

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

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

Mme Michèle Bonneton. Cet amendement prévoit la possibilité, pour le préfet, de mettre en œuvre un dispositif d'intermédiation locative en concluant des conventions avec des organismes agréés lorsqu'il constate la carence d'une commune en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Pour éviter de pénaliser doublement la commune, il est précisé que celle-ci contribue au financement du dispositif pour son coût réel dans la limite de la majoration du prélèvement sur laquelle elle vient s'imputer.

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

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

Je suggère donc le retrait de l'amendement.

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

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

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

L'amendement CE 115 est retiré.

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

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

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

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

M. le ministre. L'organisation de la mixité sociale dans les communes comportant un grand nombre de logements sociaux, mais aussi dans celles qui ne satisfont pas aux obligations légales en la matière, est une question majeure que nous aborderons dans le projet de loi présenté au prochain semestre. Une concertation sera nécessaire, mais la volonté du Gouvernement est réelle. Alors que le DALO est un vrai sujet pour les communes qui ont déjà consenti beaucoup d'efforts, la participation des communes qui ne remplissent pas leurs obligations devra faire l'objet de mesures plus précises. On peut aussi réfléchir à des dispositifs de « prime », en matière de possibilité de peuplement, pour les communes qui satisfont largement ces obligations.

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

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

Les amendements CE 116 et CE 161 rectifié sont retirés.

La Commission adopte l'article 8 modifié.

Article 9

(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

L'article 9 met fin au rôle coercitif des commissions départementales afin de privilégier leur fonction de dialogue et d'analyse des solutions envisageables pour parvenir à la réalisation de logements sociaux au sein des communes défaillantes.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

L'article L. 302-9-1-1 du CCH porte sur la procédure applicable aux communes n'ayant pas respecté leurs objectifs triennaux. Il prévoit l'intervention d'une commission départementale, chargée d'examiner les difficultés rencontrées par la commune l'ayant empêchée de remplir la totalité de ses objectifs, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune et de définir des solutions permettant d'atteindre ces objectifs.

Cette commission départementale, présidée par le préfet, est composée du maire de la commune concernée, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement, des représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire de la commune et des représentants des associations et organisations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département.

Si la commission parvient à la conclusion que la commune ne pouvait, pour des raisons objectives, respecter son obligation triennale, elle saisit, avec l'accord du maire, une commission nationale⁽¹⁾ placée auprès du ministre du logement. Si celle-ci parvient à la même conclusion, elle peut recommander au ministre chargé du logement un aménagement des obligations prévues au profit de la commune. A l'inverse, l'article L. 302-9-1-1 dispose que, si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

B.— UNE FONCTION OPÉRATIONNELLE RENFORCÉE

Ainsi que cela a été évoqué, les précédents bilans triennaux ont démontré que les commissions départementales n'usaient que de façon extrêmement limitée de leur faculté de doubler une majoration du prélèvement sur les communes en

(1) Présidée par un membre du Conseil d'État, elle est composée de deux députés, deux sénateurs, un membre de la Cour des comptes, un membre du Conseil général de l'environnement et du développement durable, des représentants des associations nationales représentatives des élus locaux, de l'Union nationale des fédérations d'organisations d'habitations à loyer modéré et du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées ainsi que de représentants des associations et organisations œuvrant dans le domaine du logement des personnes défavorisées désignés par le Conseil national de l'Habitat.

carence. Ainsi, sur la période 2008-2010, ces commissions n'ont fait usage de cette possibilité de majoration qu'à l'égard de neuf communes. D'après l'étude d'impact annexée au projet de loi, sur ces neuf communes, quatre ont vu leur prélèvement tripler dans la mesure où elles n'avaient réalisé aucun logement social et que le préfet avait décidé un taux de majoration maximal.

Dans ces circonstances, le projet de loi met fin à la possibilité dont disposaient les commissions départementales de doubler la majoration du prélèvement applicable aux communes faisant l'objet d'un arrêté de carence. Cette faculté revient désormais au préfet qui peut multiplier jusqu'à cinq fois ce prélèvement. Les commissions départementales ne formulent plus qu'un avis sur cette décision. L'accent doit désormais être mis, au sein de ces commissions, sur l'analyse des situations locales ainsi que sur les possibilités de réalisation effective de logements sociaux.

Cet article a été adopté sans modification par le Sénat.

*
* *

La Commission adopte l'article 9 sans modification.

Article 9 bis

Institution d'une taxe spéciale d'équipement destinée aux établissements publics fonciers

Le Sénat a adopté un amendement visant à unifier les règles de financement des établissements publics fonciers (EPF) et à supprimer les articles du code général des impôts qui organisent un statut spécial pour les EPF des régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Lorraine et Normandie.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour acquérir des terrains en vue de faciliter leur aménagement ultérieur, éventuellement les remettre en état à cette fin, et les revendre ensuite aux personnes qui mettront en œuvre les projets d'aménagement ⁽¹⁾.

Malgré des évolutions récentes, les EPF restent cependant soumis à des règles de financement différentes selon qu'ils ont été créés avant ou après 2004. Pour les uns, la loi de finances fixe le plafond de la taxe spéciale d'équipement (TSE) ; pour les autres, la loi fixe un plafond de ressources d'un montant de 20 euros par personne résidant dans le périmètre de compétence de l'établissement (article 1607 ter du code général des impôts – CGI –).

(1) *La modernisation des outils de l'action foncière, Gridauh, janvier 2012.*

Le I de l'article 9 *bis* vise à unifier ces règles de financement en étendant les dispositions de l'article 1607ter du CGI à l'ensemble des établissements publics fonciers de l'État, définis à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

Le II de l'article 9bis abroge les articles du code général des impôts instituant une taxe spéciale d'équipement destinée au financement des acquisitions foncières des établissements publics fonciers de Normandie (article 1608), de Provence-Alpes-Côte d'Azur (article 1609 F) et de Lorraine (article 1609).

*
* *

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

Mme la rapporteure. Avis défavorable.

M. le ministre. Avis favorable.

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

L'amendement CE 160 est retiré.

La Commission adopte l'article 9 bis sans modification.

Article 10

(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

L'article 10 institue un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux à destination des ménages les plus modestes, dont il précise les modalités de gestion.

A.— LE DISPOSITIF DU PROJET DE LOI

L'article 10 complète la section 2 du chapitre II du titre préliminaire de livre III du code de la construction et de l'habitation par **deux nouveaux articles** :

• **L'article L. 302-9-3** institue un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux à destination des ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1 du même code. La mention de l'article L. 301-1 fait référence à toute personne ou famille qui, éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a

droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s’y maintenir.

L’objectif de ce nouveau fonds est en effet d’accorder des suppléments de financement à des opérations de logement destinées à des ménages dont la situation justifie un accompagnement social ou une minoration de loyer. A cette fin, le fonds percevra le montant du prélèvement issu de la majoration décidée à l’encontre de certaines communes faisant l’objet d’un arrêté de carence (*se reporter au commentaire de l’article 8*). D’après l’étude d’impact, ce fonds pourrait être doté de 15,7 millions d’euros en 2015 et devrait permettre de cibler des interventions plutôt que de verser des subventions à des organismes constructeurs, sans que l’effet de ces financements ne soit décisif sur l’équilibre financier de l’opération.

- **L’article L. 302-9-4** précise les modalités de gestion du fonds national.

Ce fonds national est administré par un comité de gestion qui fixe les orientations d’utilisation de ses ressources et en répartit les crédits. Sa composition et les modes de désignation de ses membres sont définis par décret.

La gestion de ce fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)⁽¹⁾. Elle adresse une fois par an un rapport au ministre chargé du logement un bilan des actions financées par le fonds, en regard des moyens financiers engagés et des objectifs poursuivis.

B.— LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a souhaité garantir la destination du fonds national en précisant qu’il est exclusivement dédié au financement de la construction de logements locatifs sociaux à destination des ménages les plus en difficulté et en changeant sa dénomination en conséquence. Votre rapporteure se félicite de cette précision et, là encore, suivra avec attention la mise en place de ce fonds, après la promulgation de la loi.

*

* *

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

*L’amendement CE 97 de M. Daniel Goldberg est **retiré**.*

(1) Créée par la loi SRU, cette caisse est un établissement public administratif, doté d’un statut d’institution financière spécialisée, dont le champ d’intervention était initialement limité à la seule activité locative des organismes constructeurs. Sa mission a été élargie en 2003 à l’aide à la réorganisation et au regroupement des bailleurs HLM. La CGLLS s’est vu également donner la possibilité de financer des actions de formation et de soutien technique aux opérations de renouvellement urbain.

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

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

Article 11

(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

L'article 11 ouvre la possibilité pour l'État de déléguer l'exercice du droit de préemption sur les communes en état de carence aux EPCI délégataires des aides à la pierre et aux établissements publics fonciers locaux.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement. Il permet donc à la fois de mener une politique d'acquisition publique et de surveiller le marché foncier. Le droit de préemption distingue, d'une part, l'aménagement urbain (droit de préemption urbain et droit de préemption dans les zones d'aménagement différé) et, d'autre part, la préservation des milieux naturels (droit de préemption dans les espaces naturels sensibles du département).

En application de l'**article L. 210-1 du code de l'urbanisme**, le droit de préemption urbain, visé par le présent projet de loi, est exercé en vue de la réalisation d'actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du même code⁽¹⁾. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi MOLLE », a modifié cet article de façon à empêcher une commune, sanctionnée pour insuffisance de logements sociaux, de faire obstacle aux pouvoirs du préfet par l'usage du droit de préemption. Ainsi, pendant la durée de l'arrêté préfectoral de carence, pris en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le préfet lorsque l'aliénation porte sur un terrain bâti ou non bâti. Le bien acquis doit être utilisé aux fins de réaliser des opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs du PLH ou de réalisation de logements sociaux fixés conformément à l'alinéa 1^{er} de l'article L. 302-8 du CCH⁽²⁾.

(1) « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».

(2) Circulaire du 28 mai 2009 relative à la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – Urbanisme et planification (MEEDDM n°2009/12 du 10 juillet 2009).

A noter que l'article 19-III de la loi SRU a généralisé le principe de « *motivation par référence* » qui dispense la commune de toute motivation spécifique chaque fois qu'une décision de préemption est prise dans le cadre d'une action globale ayant fait l'objet d'une délibération du conseil municipal, soit qu'il s'agisse de la réalisation d'un programme local de l'habitat (à l'exception des biens visés à l'article L. 211-4), soit qu'elle vise un bien inclus dans un périmètre prédéfini à l'intérieur duquel l'intervention de la collectivité a pour objet l'aménagement et l'amélioration de la qualité urbaine.

B.— L'ÉLARGISSEMENT DE LA DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION SUR LES COMMUNES EN ÉTAT DE CARENCE

Dans le but de rendre plus opérationnel le droit de préemption sur les communes en état de carence, le présent projet de loi permet au préfet de déléguer son exercice à un EPCI ou un établissement public foncier (EPF) local.

Dans sa rédaction actuelle, l'article L. 210-1 ouvre la possibilité d'une telle délégation ⁽¹⁾ à :

- un établissement public foncier (EPF) créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, à l'initiative de l'État, pour mettre en place des stratégies foncières destinées à mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain ;

- une société d'économie mixte (SEM) ;

- ou un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette possibilité de délégation est élargie par le présent projet de loi à deux catégories supplémentaires d'établissements :

- *Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) délégataires des aides à la pierre*

Le **1° de l'article 11** ouvre la possibilité de délégation du droit de préemption urbain aux EPCI ayant conclu une convention avec l'État, dans les conditions fixées par l'alinéa 2 de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation. Un EPCI peut conclure une telle convention si, d'une part, il est constitué sous la forme d'une communauté urbaine, communauté de communes, communauté d'agglomération ou d'un syndicat d'agglomération nouvelle (les syndicats de communes ou les syndicats mixtes sont donc exclus de ce bénéfice) et, d'autre part, s'il dispose d'un programme local de l'habitat (PLH). La convention de délégation, d'une durée de six ans renouvelables, fixe le montant des droits à engagements alloués à l'EPCI et le montant des crédits que celui-ci

(1) Circulaire du 21 février 2012 relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation

affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Dans des limites fixées par décret en Conseil d'État, cette convention permet d'adapter les conditions d'octroi des aides de l'État au marché local.

• *Les établissements publics fonciers locaux (EPFL)*

Le 2° de l'article 11 ouvre une faculté similaire auprès des établissements publics fonciers créés en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme. Ces établissements sont compétents pour réaliser pour leur compte, pour celui de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

Il s'agit ainsi de rendre plus opérationnel l'exercice du droit de préemption sur les communes en état de carence en permettant l'intervention des bénéficiaires des reversements des prélèvements et notamment d'organismes professionnels en matière d'intervention foncière.

Le Sénat n'a pas modifié cet article.

*

* *

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

Puis elle adopte l'article 11 modifié.

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

Article additionnel après l'article 11

(article 11 bis [nouveau])

Suppression du transfert automatique au syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) de la compétence en matière d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU)

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

Mme Annick Lepetit. L'amendement est défendu.

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

Mme la rapporteure. Avis favorable.

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

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

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

La Commission adopte l'amendement.

Article additionnel après l'article 11

(article 11 ter [nouveau])

Introduction d'un chapitre de synthèse dans le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale

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

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

Mme la rapporteure. Avis favorable.

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

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

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

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

La Commission adopte l'amendement.

Article additionnel après l'article 11

(article 11 quater [nouveau])

Possibilité pour un plan local d'urbanisme d'autoriser davantage de logements que dans le programme local de l'habitat

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

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

Mme la rapporteure. Avis favorable.

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

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

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

La Commission adopte l'amendement.

Article additionnel après l'article 11
(article 11 quinquies [nouveau])

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

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

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

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

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

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

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

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

M. François Pupponi. Cinq mois !

M. le ministre. Soit.

M. le président François Brottes. L'amendement CE 102 est donc modifié en ce sens : il vise à demander au Gouvernement de remettre dans un

délai de cinq mois un rapport sur les conditions de constructibilité sous PEB aux alentours de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle.

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

*L'amendement CE 101 est **retiré**.*

Après l'article 11

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

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

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

Mme la rapporteure. Avis favorable.

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

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

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

Article 12

(article 1609 *nonies* C du code général des impôts)

Reversement d'une fraction du prélèvement aux communes par les EPCI

L'article 12 abroge le mécanisme de reversement d'une fraction du prélèvement dont les EPCI sont destinataires aux communes.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

Le produit du prélèvement défini à l'article L. 302-7 du CCH est affecté, déduction faite des dépenses que la commune a effectivement engagées pour la réalisation de logements sociaux, à :

– à un EPCI compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et doté d'un PLH dont elle est membre ;

– à défaut, hors de la région Île-de-France, à un établissement public foncier local créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme auquel elle appartient ;

– à défaut, à un fonds d'aménagement urbain institué dans chaque région ou, dans les départements d'outre-mer, à un fonds régional d'aménagement foncier et urbain (*se reporter au commentaire de l'article 6*).

L'article 1609 nonies C du code général des impôts prévoit un reversement à la commune d'une part des prélèvements dont l'EPCI a été bénéficiaire au titre de l'article 55 de la loi SRU. Consacré à la détermination des impositions perçues par les groupements substitués aux communes, il pose le principe du versement d'une attribution de compensation par l'EPCI à chaque commune (V). Cette attribution de compensation est majorée d'une fraction de la contribution d'une commune définie à l'article L. 302-8 du CCH, à condition que l'EPCI ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux. Cette fraction est égale à la part du potentiel fiscal de la cotisation foncière des entreprises dans le potentiel fiscal de la commune.

En principe, l'utilisation par les communes des sommes reversées en faveur de l'offre de logements sociaux est vérifiée par le biais d'un compte rendu annuel au préfet. Mais, dans la pratique, ce contrôle n'est pas réalisé tandis que, dans certaines intercommunalités, les reversements peuvent représenter jusqu'à 80 % des sommes prélevées.

B.— LA SUPPRESSION DU MÉCANISME DE REVERSEMENT

Compte tenu du manque d'effectivité du dispositif qui vient d'être évoqué, mais aussi de la suppression du reversement des prélèvements aux EPCI non

déléataires des aides à la pierre (*se reporter au commentaire de l'article 6*), l'article 12 abroge la disposition permettant à l'EPCI de reverser à la commune une fraction du prélèvement qu'elle lui a versé (7^{ème} alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts).

*
* *

La Commission adopte l'article 12 sans modification.

Article 12 bis

Établissement du bilan au titre de la période 2011-2012

Cet article additionnel a été adopté en séance au Sénat à l'initiative du Gouvernement.

Il vise à permettre l'établissement du bilan triennal au titre de la période 2011-2012 en tenant compte de l'entrée en vigueur du présent projet de loi au cours de la quatrième période triennale, afin d'autoriser l'application des majorations de prélèvements introduits par le présent projet de loi dès 2014.

La carence pour la période 2011-2013, qui induit des majorations de prélèvements en 2015-2017, serait prononcée en fonction de la réalisation de logements locatifs sociaux sur la seule année 2013. Néanmoins, une commune qui aurait réalisé l'intégralité de ses objectifs initialement fixés pour la période 2011-2013 ne pourrait se voir sanctionnée, quels que soient ses résultats de 2013.

La majoration du prélèvement serait déterminée en retenant le taux le plus favorable à la commune, de celui calculé sur la totalité de la période 2011-2013 et de celui calculé sur la seule année 2013. Le prélèvement pourrait ainsi être multiplié par cinq dans le cas où la commune n'aura produit aucun logement locatif social sur 2011-2013 et 2013.

*
* *

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

Puis elle adopte l'article 12 bis ainsi modifié.

Article 13

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

Cet article prévoit que le prélèvement est effectué à partir du 1^{er} janvier 2014 pour ce qui concerne les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH au titre de leur appartenance à un EPCI à fiscalité propre.

Il reprend ainsi une disposition figurant aujourd'hui à l'article L. 302-5 du CCH supprimée par le 3^o de l'article 4 du présent projet de loi dans un souci de clarification du droit : la présence de cette disposition au sein du code de la construction et de l'habitation ne se justifiera plus en effet à partir de 2014.

*

* *

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

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

*La Commission **adopte** l'article 13 **modifié**.*

Article 14

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

L'article 14 dispose que le prélèvement résultant du passage de l'objectif de 20 à 25 % est appliqué à compter du 1^{er} janvier 2014.

*

* *

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

*Puis elle **adopte** l'article 14 **ainsi modifié**.*

Article additionnel après l'article 14

(article 14 bis [nouveau])

Instauration d'un outil statistique national sur les données relatives au marché du logement

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

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

Mme la rapporteure. Avis favorable.

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

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

La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.

*Article additionnel après l'article 14
(article 14 ter [nouveau])*

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

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

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

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

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

La Commission adopte l'amendement CE 165 rectifié.

Après l'article 14

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

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

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

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

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

L'amendement est retiré.

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

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

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

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

L'amendement est retiré.

TITRE III

MODIFICATION DE LA LOI N°2010-597 DU 3 JUIN 2010 RELATIVE AU GRAND PARIS

La Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire a examiné les articles 15 et 16 lors de sa séance du 18 septembre 2012. Pour le commentaire des articles, il convient de se reporter à l'avis de la Commission du développement durable et de l'aménagement du territoire (n° 196).

Article 15

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

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

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

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

Mme la ministre. Avis favorable.

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

Puis elle adopte l'article 15 modifié.

Après l'article 15

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

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

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

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

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

Mme la ministre. Même avis. Les baux d'habitation font de toute façon partie des domaines où la compétence de l'État doit être transférée à la Nouvelle-Calédonie le 14 mai 2014 au plus tard. En outre, comme l'a rappelé Mme la rapporteure, la loi de 1989 sera révisée dans cinq mois. Votre amendement, monsieur le député, pourrait être redéposé dans ce cadre, ou bien lors de l'examen du projet de loi sur l'outre-mer qui sera débattue au Sénat fin septembre.

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

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

L'amendement CE 133 est retiré.

Article 16

Extension aux documents d'urbanisme en cours d'élaboration du régime dérogatoire de la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011

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

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

Mme la ministre. Avis favorable.

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

Puis elle adopte l'article 16 modifié.

Article 17

Suppression du prélèvement sur les organismes HLM

L'article 17 a été introduit par le Sénat en vue de supprimer l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation, qui définit les modalités d'un prélèvement opéré sur les ressources financières des organismes HLM.

A.— LE DROIT EN VIGUEUR

Créée par la loi SRU, la caisse de garantie du logement social locatif (CGLLS) a été initialement investie d'une double mission⁽¹⁾ : garantir les prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) aux organismes

(1) Informations extraites du projet annuel de performance sur les crédits de la mission « Ville et logement », projet de loi de finances pour 2011.

constructeurs de logements sociaux lorsque les collectivités locales refusent ou sont dans l'incapacité d'octroyer leur garantie et contribuer à la prévention des difficultés financières et au redressement des organismes d'HLM et des sociétés d'économie mixte en difficulté, en ce qui concerne leur activité locative sociale. La loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a élargi la mission de la CGLLS à l'aide de la réorganisation et au regroupement des bailleurs HLM.

Les missions de la CGLLS sont financées par les cotisations instaurées par voie législative ⁽¹⁾, qui relèvent d'un principe de mutualisation des ressources des bailleurs HLM et des entreprises publiques locales (EPL). La CGLLS collecte une cotisation assise sur les loyers perçus par les organismes d'HLM et par les EPL destinée à financer ses missions initiales. Elle collecte également une cotisation additionnelle destinée à financer les missions nouvelles que lui a confiées la loi du 1^{er} août 2003 ainsi qu'à contribuer au financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Depuis 2010, conformément à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation, la CGLLS collecte une nouvelle cotisation auprès des organismes HLM et des EPL disposant d'un patrimoine locatif si, au cours des deux derniers exercices comptables, leurs investissements annuels moyens sont restés inférieurs à 50 % de leur potentiel financier annuel moyen. Cette disposition, initialement incluse la « loi MOLLE » du 25 mars 2009, visait à mettre en place un prélèvement sur les ressources financières des organismes HLM, lorsque ces derniers n'investissaient pas suffisamment. Ce dispositif ayant été censuré par le Conseil constitutionnel ⁽²⁾, il a été réintroduit par la loi de finances rectificative du 20 avril 2009 « en vue d'inciter ces organismes à développer leurs investissements ».

Une nouvelle réforme est intervenue lors de l'adoption de la loi de finances pour 2011 qui prévoit que le nouveau prélèvement, toujours assis sur le potentiel financier et le nombre de logements de l'organisme d'HLM, porte désormais sur les cinq dernières années et que les taux de son barème sont fixés par un arrêté du ministre du logement. Recueillies par la CGLLS au sein d'un fonds spécifique, ces sommes ont vocation à financer la participation de l'État à l'ANRU et les subventions versées par l'État aux organismes d'HLM pour produire du logement locatif social.

L'objectif était de parvenir au prélèvement d'un montant de 245 millions d'euros par an ⁽³⁾, de 2011 à 2013, puis de 175 millions d'euros les années suivantes. L'essentiel de ce montant (environ 205 millions d'euros) était destiné à

(1) Deux cotisations prévues par les articles L.452-4 et L.452-4-1 du code de la construction et de l'habitation.

(2) Suite à la décision n°2009-578 DC du 18 mars 2009 du Conseil constitutionnel.

(3) Dont 175 millions d'euros prélevés sur le potentiel fiscal des organismes Hlm et 70 millions d'euros financés sur « l'autofinancement ».

l'ANRU, *via* la CGLLS ; le solde étant redistribué sous formes d'aides à la pierre aux organismes.

B.— LES MODIFICATIONS APPORTÉES PAR LE SÉNAT

Le Sénat a introduit un nouvel article 17 dans le projet de loi visant à supprimer le prélèvement sur le potentiel financier des organismes d'habitations à loyer modéré, défini à l'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation, pour 2012.

Les sénateurs à l'origine de l'amendement créant un nouvel article 17 ont en effet considéré que ce prélèvement constituait un frein à la réhabilitation des logements dégradés et à la construction de nouveaux logements. De fait, l'Union sociale pour l'habitat (USH) rappelle que les fonds propres des organismes couvrent actuellement en moyenne 14 % du prix de revient d'un logement. Ce prélèvement sur leurs fonds propres altère donc leur capacité d'investissement. En outre, l'USH a dénoncé à plusieurs reprises le mode de calcul injuste du prélèvement qui ne répartit pas équitablement la contribution entre opérateurs et qui ponctionne les réserves financières des organismes, constituées pour faire face à de lourds programmes d'investissements, notamment dans le domaine de la rénovation urbaine.

Votre rapporteure se félicite de l'initiative de cette suppression du prélèvement sur les organismes HLM qui avait d'ailleurs été annoncée par la ministre de l'égalité des territoires et du logement, le 31 mai dernier, lors de l'assemblée générale de la Fédération des entreprises sociales pour l'habitat.

*

* *

La Commission adopte l'article 17 sans modification.

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A L'OUTRE-MER

(Division et intitulé nouveaux)

Article additionnel après l'article 17

(article 18 [nouveau])

Dispositions diverses relatives à l'outre-mer

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

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

*

* *

En conséquence, la Commission des affaires économiques vous demande d'adopter 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 dans le texte figurant dans le document joint au présent rapport.

TABLEAU COMPARATIF

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

TITRE I^{ER}
**MOBILISATION DU FONCIER
PUBLIC EN FAVEUR DU
LOGEMENT**

Article 1^{er} A (*nouveau*)

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur les caractéristiques que pourrait revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière basé sur des indicateurs concrets et adossé à l'évolution de l'indice de la construction.

TITRE I^{ER}
**MOBILISATION DU FONCIER
PUBLIC EN FAVEUR DU
LOGEMENT**

Article 1^{er} A

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur les caractéristiques que pourrait revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière fondé sur des indicateurs concrets et adossé à l'évolution de l'indice de la construction.

(amendement n° CE 195)

Article 1^{er} B (*nouveau*)

Six mois après la promulgation de la présente loi, le ministre chargé du logement remet au Parlement un rapport sur les modalités de mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis » consistant à favoriser, dans les opérations de construction de logements, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres. Ce rapport étudie la stratégie à mettre en œuvre et, sur la base d'expériences locales existantes, émet des recommandations en vue de la généralisation de ce principe.

(amendement n° CE 276)

Article 1^{er} C (*nouveau*)

Répondre à la crise du logement demande de mobiliser l'ensemble du foncier public disponible afin de permettre de produire des logements socialement accessibles au plus grand nombre et qui répondent à leurs besoins. L'État et les établissements publics

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|---|--|--|
| <p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Code général de la propriété des personnes publiques Partie législative Troisième partie : Cession Livre II : Biens relevant du domaine privé Titre I^{er} : Modes de cession Chapitre I^{er} : Cessions à titre onéreux Section 1 : Vente Sous-section 1 : Domaine immobilier Paragraphe 1 : Dispositions applicables à l'État</p> <p><i>Art. L. 3211-7</i> – L'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'État.</p> | <p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p>I. – L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :</p> <p>1° Le premier alinéa est ainsi modifié :</p> <p>a) À la première phrase, avant les mots : « L'État », est ajoutée la mention : « I. – » et après les mots : « ces terrains », sont insérés les mots : « , bâtis ou non, » ;</p> <p>b) La seconde phrase est ainsi rédigée :</p> <p>« Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie est fixée à 100 % de la valeur vénale du terrain. Elle peut être réduite afin de tenir compte de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent et des circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier et aux conditions financières et techniques de l'opération. » ;</p> | <p><u>s'engagent à mettre à disposition leurs terrains nus ou bâtis disponibles en faveur du logement, en les cédant avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 % ou bien par emphytéose.</u></p> <p style="text-align: center;">(amendement n° CE 139)</p> <p style="text-align: center;">Article 1^{er}</p> <p>I. – Alinéa sans modification</p> <p>1° Alinéa sans modification</p> <p>a) Sans modification</p> <p>b) Alinéa sans modification</p> <p>« Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie, <u>qui peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent. De plus, elle prend notamment en considération les</u> circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, <u>à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion en</u> <u>à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée</u> et aux conditions financières et techniques de l'opération » ;</p> <p style="text-align: center;">(amendement n° CE 265)</p> |

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article.

2° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par des II à VI ainsi rédigés :

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

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

« 2° ~~Le terrain appartient~~ à une liste de parcelles établie, après avis du comité régional de l'habitat, ~~par l'autorité administrative compétente de l'État~~. Cette liste est mise à jour annuellement. ~~Cette liste~~ peut être complétée, à la demande de l'une des personnes mentionnées au 1°, sur présentation d'un projet ~~s'insérant~~ dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

2° Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

« 1° Les terrains sont cédés au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres I^{er} et IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, d'un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, d'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou d'un opérateur lié à une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la réalisation de logement social ;

(amendements n^{os} CE 196 et 197)

« 2° Les terrains appartenent à une liste de parcelles établie par le représentant de l'État dans la région, après avis, dans un délai de deux mois, du comité régional de l'habitat, du maire de la commune sur le territoire de laquelle les terrains se trouvent et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Dans les régions et départements d'outre-mer, la liste de parcelles est établie par le président du conseil général de l'habitat, après avis du représentant de l'État, du conseil départemental de l'habitat et des communes concernées. Cette liste est mise à jour annuellement. Elle peut être complétée, à la demande de l'une des personnes morales mentionnées au 1°, sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

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

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

« Cette décote est également répercutée ~~dans~~ le prix de cession des logements en accession à la propriété destinés aux personnes mentionnées à ~~l'article L. 411-1 du code de la construction et de l'habitation.~~

« ~~L'acquéreur accédant~~ qui souhaite revendre son logement dans les ~~cinq ans~~ qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'autorité administrative compétente de l'État. Cette dernière en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, qui peuvent se porter acquéreurs en priorité. ~~L'acquéreur accédant~~ est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut

de logement.

(amendements n^{os} CE, 267 rect.,
268 et 198 à 201)

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

(amendement n^o CE 202)

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

(amendement n^o CE 203)

« Cette décote est également répercutée sur le prix de cession des logements en accession à la propriété destinés aux personnes mentionnées au V.

(amendements n^{os} CE 203 et 281)

« Le primo acquéreur d'un logement qui souhaite le revendre dans les douze ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu d'en informer le représentant de l'État dans la région. Cette dernière en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, qui peuvent se porter acquéreurs du logement en priorité. Le primo acquéreur est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de vente et le

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

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

~~« À peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention de ces obligations et du montant de la décote consentie.~~

~~« IV. – Une convention conclue entre l'autorité administrative compétente de l'État et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.~~

prix d'acquisition de son logement. Cette somme ne peut excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

**(amendements n^{os} CE 283 rect,
269, 204, 270 et 205)**

« Lorsque le primo acquéreur d'un logement le loue dans les douze ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien, le niveau du loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par le représentant de l'État dans la région.

**(amendements n^{os} CE 285 rect.
et 271)**

« À peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention des obligations visées aux deux alinéas précédents et du montant de la décote consentie.

(amendement n^o CE 272)

« IV. – Une convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.

(amendement n^o CE 273)

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

(amendement n^o CE 106 rect)

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

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

« L'acte d'aliénation prévoit, en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, le paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti.

« L'acte d'aliénation mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, outre la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, le versement du montant des indemnités contractuelles applicables ou, le cas échéant, le montant d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie. Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu si des opérations de fouilles d'archéologie préventive sont prescrites en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine, pendant la durée de ces opérations.

(amendements n^{os} CE 207, 280 rect,
208 et 209)

Alinéa sans modification

« La convention peut prévoir en outre le droit de réservation d'un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux construits, au profit de l'administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l'État. »

(amendement n^o CE 282)

« IV bis. – Le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effec-

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

tivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au IV du présent article. A cet effet, l'acquéreur des terrains mentionnés au 2° du II du présent article remet un rapport annuel établissant l'état d'avancement du programme de constructions au comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.

En cas de manquements constatés aux engagements pris par un acquéreur dans la convention qui accompagne l'acte de cession, le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mène la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution de la vente dans les conditions prévues au IV.

Le représentant de l'État dans la région établit chaque année un bilan qui dresse notamment la liste des terrains disponibles, des terrains cédés au cours de l'année écoulée, des modalités et des prix de cession ainsi que des logements sociaux livrés sur les parcelles cédées. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État chargée d'établir, pour le compte du ministre chargé du logement, le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif. »

(amendement n° CE 275)

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

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

- les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;

- les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

- les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 9 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ou encore, si ces personnes sont titulaires de contrats de location-accession dans les conditions mentionnées au 4 du même I.

« V. – Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

« 1° Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;

« 2° Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« 3° Les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 précité ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;

~~« 4° 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 ;~~

pourrait rencontrer ».

(amendement n° CE 264)

« V. – Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements locatifs sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

(amendements n°s CE 210 et 281)

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

« 3° Les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 précité ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale mentionnées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;

(amendement n° CE 264)

Alinéa supprimé

(amendement n° CE 281)

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

« 5° Les résidences de logement pour étudiants, dès lors qu'elles font l'objet d'une convention définie à l'article L. 353-1 du code de la construction et de l'habitation.

Alinéa sans modification

« Outre les logements locatifs sociaux et assimilés mentionnés aux alinéas précédents, sont pris en compte pour le calcul de la décote prévue au présent article :

a) Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession mentionnés au 6° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ;

b) Les logements faisant l'objet d'une opération d'accession dans les conditions définies au huitième alinéa de l'article L. 411-2 du même code. »

(amendement n° CE 281)

« VI. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. »

« VI. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application des I à V. »

(amendement n° CE 212)

~~II (nouveau). – 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.~~

~~Ce rapport présente notamment, dans chaque département, la liste des terrains disponibles, le détail des terrains cédés au cours de l'année écoulée, les modalités et le prix de leur cession ainsi que l'état des réalisations achevées ou programmées.~~

II. – Supprimé

(amendement n° CE 275)

III (nouveau). – La perte de recettes résultant pour l'État de la modification des modalités de fixation de la décote prévues au 1° du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III. – (*Non modifié*)

Dispositions en vigueur

Paragraphe 2 : Dispositions applicables aux établissements publics de l'État.

Art. L. 3211-13. – Lorsqu'un établissement public, autre qu'un établissement public à caractère industriel et commercial, envisage de procéder à la cession d'un immeuble mentionné à l'article L. 2211-1, qui continue à être utilisé par ses services, il doit recueillir l'accord préalable de l'autorité administrative compétente. Dans ce cas, l'acte d'aliénation comporte des clauses permettant de préserver la continuité du service public.

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

Article 2

~~Après l'article L. 3211-13 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 3211-13-1 ainsi rédigé :~~

~~« Art. L. 3211-13-1. – I. – Notobstant les dispositions législatives particulières applicables aux établissements publics de l'État, l'article L. 3211-7 est applicable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains, bâtis ou non, appartenant à leur domaine privé ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.~~

~~« Le premier alinéa s'applique aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public " Réseau ferré de France " en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article L. 2141-1 du code des transports et à l'article L. 4311-1 du même code, ainsi qu'aux~~

Texte adopté par la commission

Article 2

I (nouveau). – L'intitulé du paragraphe 2 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre 1^{er} du livre II de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques est complété par les mots : « . aux sociétés détenues par l'État et à leurs filiales appartenant au secteur public ».

II. – Le même paragraphe 2 est complété par un article L. 3211-13-1 ainsi rédigé :

(amendement n° CE 279 rect)

« Art. L. 3211-13-1. – I. – Notobstant les dispositions législatives particulières applicables aux établissements publics de l'État, des sociétés mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificatives pour 2006, l'article L. 3211-7 est applicable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains, bâtis ou non du domaine privé leur appartenant ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.

(amendements n°s CE 279 rect et 148)

« Le premier alinéa s'applique aux établissements publics mentionnés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public " Réseau ferré de France " en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article L. 2141-1 du code des transports et à l'article

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

établissements publics dont la liste est fixée par décret.

L. 4311-1 du même code, ainsi qu'aux établissements publics dont la liste est fixée par décret.

(amendement n° CE 217)

« II. – Les décrets en Conseil d'État mentionnés au I peuvent adapter les modalités de détermination du prix de cession prévues à l'article L. 3211-7 précité, pour tenir compte de la situation de chaque établissement et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent en outre les cas dans lesquels ~~l'établissement public~~ est substitué à l'État pour l'application de cet article. »

« II. – Les décrets en Conseil d'État mentionnés au I peuvent adapter les modalités de détermination du prix de cession prévues à l'article L. 3211-7 précité, pour tenir compte de la situation de chaque établissement ou société et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent en outre les cas dans lesquels les établissements publics ou les sociétés est substitué à l'État pour l'application de cet article. »

(amendements n° CE 279 rect et 219)

Article 3

Article 3

Le premier alinéa de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

(Sans modification)

**Code de l'urbanisme
Livres II : Prémption et réserves
foncières**

Titre IV : Droit de priorité

Art. L. 240-3. – L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur départemental des finances publiques. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse

1° À la deuxième phrase, la référence : « de l'article L. 3211-7 » est remplacée par les références : « des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 » ;

2° À la troisième phrase, après les mots : « réponse de l'État », sont

Dispositions en vigueur

de l'État à sa demande d'une diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix fixé par le juge. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

.....

**Livre III : Aménagement foncier.
Titre III : Dispositions financières
Chapitre II : Participation des
constructeurs et des lotisseurs
Section II : Participations à la
réalisation d'équipements publics
exigibles à l'occasion de la délivrance
d'autorisations de construire ou
d'utiliser le sol.**

Art. L. 332-6. – Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes:

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

insérés les mots : « ou des sociétés et des établissements publics visés simultanément par les dispositions de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme et celles de l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques ».

Article 3 bis (nouveau)

~~L'article L. 332-6 du code de l'urbanisme est complété par un 6° ainsi rédigé :~~

Texte adopté par la commission

Article 3 bis (nouveau)

Supprimé
(amendements n°s CE 51 et 120)

Dispositions en vigueur

participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

~~« 6° La cession gratuite, à l'autorité qui délivre un permis de construire ou un permis d'aménager portant sur un lotissement, de terrains destinés à être affectés à l'élargissement, au redressement ou à la création des voies publiques.~~

~~« Cette cession ne peut porter que sur la superficie strictement nécessaire à la réalisation de ces opérations et ne peut représenter plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.~~

~~« L'autorité publique bénéficiaire notifie au titulaire du permis de construire ou du permis d'aménager la demande de cession à titre gratuit ainsi que les parcelles et la superficie faisant l'objet de cette cession.~~

~~« En cas de désaccord, les parcelles et la superficie de terrain cédées à titre gratuit sont fixées par un juge désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.~~

~~« En l'absence de saisine du juge dans les deux mois suivants la notification, la cession à titre gratuit est réputée être acceptée.~~

Texte adopté par la commission

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

**Chapitre I : Fiscalité de
l'aménagement**
Section 1 : Taxe d'aménagement
Sous-section 5 : Taux d'imposition

~~« Toutefois, cette possibilité de
cession gratuite est exclue lorsque le
permis de construire concerne un
bâtiment agricole autre qu'un bâtiment
d'habitation. »~~

Article 3 *ter* (nouveau)

Article 3 *ter* (nouveau)

Supprimé
(amendement n° CE 152)

Art. L. 331-15. – Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

~~I. – Au dernier alinéa de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme, après les mots : « mentionnées au », sont insérés les mots : « 6° de l'article L. 332-6 ainsi qu'au ».~~

~~II. – La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.~~

Dispositions en vigueur

—

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 443-7. – Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un organisme d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession. Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale fixées par décret en Conseil d'État.

La décision d'aliéner est prise par l'organisme propriétaire. Elle ne peut porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus. Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.

La décision d'aliéner est transmise au représentant de l'État dans le département qui consulte la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements. A défaut d'opposition motivée du représentant de l'État dans le département dans un délai de deux mois, la décision est exécutoire. En cas de non-respect de l'obligation de transmission au représentant de l'État de la décision d'aliéner, lorsqu'il s'agit d'un contrat de vente à une personne morale, le contrat est entaché de nullité.

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

—

**TITRE II
RENFORCEMENT DES
OBLIGATIONS DE PRODUCTION
DE LOGEMENT SOCIAL**

**CHAPITRE I^{ER}
Dispositions permanentes**

Article 4 A (*nouveau*)

Texte adopté par la commission

—

**TITRE II
RENFORCEMENT DES
OBLIGATIONS DE PRODUCTION
DE LOGEMENT SOCIAL**

**CHAPITRE I^{ER}
Dispositions permanentes**

Article 4 A

~~À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « consulte la commune d'implantation » sont remplacés par les mots : « demande l'avis conforme de la commune d'implantation ».~~

Le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la deuxième phrase, le mot : « deux » est remplacé par le mot « quatre » ;

2° (*nouveau*) Après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée :

Dispositions en vigueur

L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier.

(...)

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement
Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat
Chapitre II : Politique locale de l'habitat
Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations

Art. L. 302-5 – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

Article 4

L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

Texte adopté par la commission

« La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faut-il avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. » :

3° (*nouveau*) Après la troisième phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'État informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'État dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner. »

(amendement n° CE 286)

Article 4

(Sans modification)

Dispositions en vigueur

sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décliné entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une métropole, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

a) À la première phrase, après le mot : « agglomération », sont insérés les mots : « ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre », le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % » et le mot : « général » est supprimé ;

b) La seconde phrase est supprimée ;

2° Après le premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

« 1° De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;

« 2° Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;

« 3° Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

Texte adopté par la commission

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

À compter du 1^{er} janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1^{er} janvier 2014.

(...)

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant. (...)

« Les communes, appartenant à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux premier et deuxième alinéas en décroissance démographique, constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. » ;

3° Le deuxième alinéa est supprimé ;

4° (*Supprimé*)

5° (*nouveau*) À l'avant-dernier alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « huitième ».

Dispositions en vigueur

—

Art. L. 302-5. – (...)

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

(...)

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

(...)

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

—

Article 4 bis (*nouveau*)

I. – Au 3° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « jusqu'au 31 décembre 2016 à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ».

II. – La société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais prend, au plus tard le 31 décembre 2016, le statut de société anonyme d'habitations à loyer modéré, défini notamment à la section 2 du chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Avant le 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais élabore son plan stratégique du patrimoine et la convention d'utilité sociale est signée dans les six mois qui suivent l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré.

Texte adopté par la commission

—

Article 4 bis

I. – *Sans modification*

II. – *Sans modification*

Alinéa sans modification

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

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

Le délai de dix ans fixé au premier alinéa de l'article L. 443-7 dudit code ne s'applique qu'aux logements construits ou acquis après le 31 décembre 2013 par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Le dixième alinéa de l'article L. 443-11 du même code ~~peut s'appliquer au nouvel organisme créé.~~

Article 4 *ter* (nouveau)

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ~~emporte~~ au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du même code. Le préfet, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

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

(amendement n° CE 244)

Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 443-7 dudit code ne s'applique qu'aux logements construits ou acquis après le 31 décembre 2013 par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

(amendement n° CE 245)

Le dixième alinéa de l'article L. 443-11 du même code s'applique à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord-Pas-de-Calais.

(amendements n°s CE 246 et 247)

Article 4 *ter* (nouveau)

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de huit cents mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du même code, hors logements financés en prêts locatifs sociaux. Le préfet, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

(amendements n°s CE 278 rect et 155)

Dispositions en vigueur

—

Art. L. 302-6 – Dans les communes situées dans les agglomérations visées par la présente section, les personnes morales, propriétaires ou gestionnaires de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5, sont tenues de fournir au préfet, chaque année avant le 1^{er} juillet, un inventaire par commune des logements sociaux dont elles sont propriétaires ou gestionnaires au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Le défaut de production de l'inventaire mentionné ci-dessus, ou la production d'un inventaire manifestement erroné donne lieu à l'application d'une amende de 1 500 euros recouvrée comme en matière de taxe sur les salaires.

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 moins de 20 % des résidences principales de la commune. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations.

(...)

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

—

Article 5

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « agglomérations visées par » sont remplacés par les mots : « agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés dans » ;

2° À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de 20 % des résidences principales de la commune » sont remplacés par les mots : « que le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 ».

Texte adopté par la commission

—

Article 5

Alinéa sans modification

1° Au premier alinéa, les mots : « agglomérations visées par » sont remplacés par les mots : « agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés à » ;
(amendement n° CE 248)

2° Sans modification

3° Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« Elles fournissent également, selon les mêmes conditions que celles mentionnées à l'alinéa 1^{er}, un inventaire complémentaire qui établit le mode de financement des logements financés à partir du 1^{er} janvier 2002. »

(amendement n° CE 287)

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|--|---|---|
| <p>Art. L. 302-7 – A compter du 1er janvier 2002, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article L. 302-5, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 15 % des résidences principales.</p> | <p>Article 6</p> <p>L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> | <p>Article 6</p> <p>Alinéa sans modification</p> |
| <p>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 20 % des résidences principales et le nombre de logements sociaux existant dans la commune l'année précédente, comme il est dit à l'article L. 302-5, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.</p> | <p>1° Au deuxième alinéa, les mots : « 20 % des résidences principales » sont remplacés par les mots : « 25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent du premier ou du deuxième alinéa de l'article L. 302-5, » ;</p> | <p>1° Sans modification</p> |
| <p>Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 3 811,23 euros.</p> | <p>2° Au troisième alinéa, le montant : « 3 811,23 euros » est remplacé par le montant : « 4 000 euros » ;</p> | <p>2° Sans modification</p> |
| <p>Le prélèvement est diminué du montant des dépenses exposées par la commune, pendant le pénultième exercice, au titre des subventions foncières mentionnées à l'article L. 2254-1 du code général des collectivités territoriales, des travaux de viabilisation des terrains ou des biens immobiliers mis ensuite à disposition pour la réalisation de logements sociaux, des moins-values corres-</p> | <p>3° À la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « viabilisation », sont insérés les mots : « ou de dépollution et de fouilles archéologiques » ;</p> | <p>3° À la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « viabilisation », sont insérés les mots : « , de dépollution <u>ou</u> de fouilles archéologiques » ; (amendement n° CE 249)</p> |

Dispositions en vigueur

pondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers donnant lieu à la réalisation effective de logements sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des domaines et de la création d'emplacements d'aire permanente d'accueil des gens du voyage, aménagée en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Dans le cas de mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles à un maître d'ouvrage pour la réalisation de logements locatifs sociaux, le montant éventuellement pris en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés du loyer pratiqué pour le terrain ou l'immeuble donné à bail et ceux du loyer estimé par le service des domaines.

.....
Si le montant de ces dépenses et moins-values de cession est supérieur au prélèvement d'une année, le surplus peut être déduit du prélèvement de l'année suivante. Dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ces dépenses sont déductibles les années suivantes au prorata du nombre de logements locatifs sociaux qu'elles permettent de réaliser au regard des obligations triennales définies à l'article [L. 302-8](#). Un décret en Conseil d'Etat précise la nature des dépenses déductibles et les modalités de déclarations de ces dépenses par les communes.

Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

3° *bis* (nouveau) À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des deux années suivantes » ;

Texte adopté par la commission

3° *bis* Sans modification

Dispositions en vigueur

Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat, la somme correspondante est versée à l'établissement public de coopération intercommunale ; en sont déduites les dépenses définies au sixième alinéa et effectivement exposées par la commune pour la réalisation de logements sociaux. Elle est utilisée pour financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains.

A défaut, et hors Île-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

4° À la première phrase du septième alinéa, les mots : « compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat » sont remplacés par les mots : « ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 » et le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

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

Texte adopté par la commission

4° Sans modification

5° Sans modification

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|---|--|--|
| <p>A défaut, elle est versée à un fonds d'aménagement urbain, institué dans chaque région, destiné aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale pour des actions foncières et immobilières en faveur du logement social. Dans les départements d'outre-mer, elle est versée aux fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain prévus à l'article L. 340-2 du code de l'urbanisme.</p> | <p>« À défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement. » ;</p> | Alinéa sans modification |
| | 6° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé : | 6° Sans modification |
| | <p>« Les établissements publics fonciers et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux alinéas précédents transmettent chaque année à l'autorité administrative compétente de l'État un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées. »</p> | Article 7 |
| | <p>Article 7</p> <p>L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> | Alinéa sans modification |
| <p><i>Art. L. 302-8.</i> – Le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux qui ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.</p> | 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé : | 1° Sans modification |
| | <p>« Pour atteindre les taux mentionnés à l'article L. 302-5, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre au plus tard à la fin de l'année 2025 le taux fixé, selon le cas,</p> | <p>« Pour atteindre le <u>taux</u> mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre au plus tard à la fin de</p> |

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. » ;

l'année 2025 le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. » ;

(amendements n° CE 229 et 230)

Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre compétent en matière de programme local de l'habitat, celui-ci fixe, de façon à favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de la communauté ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu par le premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre 20 % du total des résidences principales de ces communes, chacune de ces dernières devant se rapprocher de l'objectif de 20 %. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord.

2° À la deuxième phrase du deuxième alinéa, les mots : « 20 % du total des résidences principales de ces communes » sont remplacés par les mots : « le taux fixé, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 » et les mots : « de 20 % » sont remplacés par les mots : « ainsi fixé » ;

2° Sans modification

3° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

3° Sans modification

« L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, ~~prévu~~ aux alinéas ~~précédents~~, précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302-1. Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle de logements financés en prêts locatifs

I. - L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, défini aux alinéas 1 et 2, précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302-1.

II. - Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat devenu exécutoire après la promulgation de la loi n° du relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part de logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à **produire**. » ;

obligations de production de logement social, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30%. Si la part de logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20% des logements locatifs sociaux à réaliser.

III. - Les seuils définis au II sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014.

IV. - Jusqu'au 31 décembre 2015 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

(amendement n° CE 277 rect)

Alinéa sans modification

4° La première phrase du cinquième alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 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. Ce taux de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale. »

« L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 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. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale. »

(amendement n° CE 234)

L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 15 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune. Dans ces communes ou dans les établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|---|---|---|
| <p>cours de la période triennale écoulée. Ces chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale.</p> <p>.....</p> | <p>Article 8</p> | <p>Article 8</p> |
| <p>Art. L. 302-9-1 – Lorsque, dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7, au terme de la période triennale échue, les engagements figurant dans le programme local de l'habitat n'ont pas été tenus ou, à défaut de programme local de l'habitat, le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application du dernier alinéa de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.</p> | <p>L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :</p> | <p>Alinéa sans modification</p> |
| <p>En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de la période triennale échue, du respect de l'obligation, visée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune. Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7. Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local</p> | <p>1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :</p> | <p>Alinéa sans modification</p> |
| | <p>a) À la première phrase, après les mots : « logements commencés », sont insérés les mots : « , du respect de la typologie prévue au troisième alinéa de l'article L. 302-8 » ;</p> | <p>a) Sans modification</p> |
| | <p>b) À la deuxième phrase, après les mots : « même arrêté », sont insérés les mots : « et en fonction des mêmes critères », et sont ajoutés les mots : « décide après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 » ;</p> | <p>« b) La deuxième phrase est ainsi <u>modifiée</u> :</p> <p>- après les mots : « même arrêté », sont insérés les mots : « et en fonction des mêmes critères » ;</p> |
| | | <p>- sont ajoutés les mots : « <u>et</u> après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 » ; »</p> |

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|---|--|---|
| de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice. | c) L'avant-dernière phrase est ainsi rédigée : | (amendement n° CE 235) |
| | « Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. » ; | c) Sans modification |
| | d) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée : | d) Sans modification |
| | « Ce plafond est porté à 10 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7. » ; | |
| | 2° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés : | 2° Sans modification |
| | « Les dépenses déductibles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 qui n'ont pas été déduites du prélèvement viennent en déduction de la majoration du prélèvement. | |
| | « La majoration du prélèvement est versée au fonds national mentionné à l'article L. 302-9-3. » ; | |
| | 3° Le dernier aliéna est ainsi rédigé : | Alinéa sans modification |
| La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire. | « La commune ou l'intercommunalité contribue au financement de l'opération pour un montant au moins égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 € par logement sur le reste du territoire. » | « La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre contribue au financement de l'opération pour un montant au moins égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire. » |
| | | (amendements n°s CE 236 et 237) |

Dispositions en vigueur

—

Art. L. 302-9-1-1 – I –

Si la commission parvient à déterminer des possibilités de réalisation de logements sociaux correspondant à l'objectif triennal passé sur le territoire de la commune, elle peut recommander l'élaboration, pour la prochaine période triennale, d'un échéancier de réalisations de logements sociaux permettant, sans préjudice des obligations fixées au titre de la prochaine période triennale, de rattraper le retard accumulé au cours de la période triennale échue. Si la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté.

.....

Art. 1607 ter. – Il est institué, au profit des établissements publics fonciers mentionnés au b de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, une taxe spéciale d'équipement destinée au financement de leurs interventions foncières.

Le produit de cette taxe est arrêté avant le 31 décembre de chaque année, pour l'année suivante, par le conseil d'administration de l'établissement public dans la limite d'un plafond fixé, sous réserve de l'application des dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article 1607 bis, dans les mêmes conditions que celles prévues au même article, à 20 euros par habitant résidant sur le territoire relevant de sa compétence. Le nombre des habitants à prendre en compte est celui qui résulte du dernier recensement publié. La décision du conseil d'administration est notifiée au ministre chargé de l'économie et des finances. Pour la première année au titre de laquelle l'établissement public foncier perçoit la

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

—

Article 9

La dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

Article 9 bis (*nouveau*)

I. – L'article 1607 *ter* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« *Art. 1607 ter.* – Il est institué, au profit de l'ensemble des établissements publics fonciers mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, une taxe spéciale d'équipement destinée au financement de leurs interventions foncières.

« Le produit de cette taxe est arrêté avant le 31 décembre de chaque année, pour l'année suivante, par le conseil d'administration de l'établissement public dans la limite d'un plafond fixé, sous réserve de l'application des dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article 1607 *bis*, dans les mêmes conditions que celles prévues au même article, à 20 € par habitant résidant sur le territoire relevant de sa compétence. Le nombre des habitants à prendre en compte est celui qui résulte du dernier recensement publié. La décision du conseil d'administration est notifiée au ministre chargé de l'économie et des finances. Pour la première année au titre de laquelle l'établissement public foncier

Texte adopté par la commission

—

Article 9

Sans modification

Article 9 bis

Sans modification

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

taxe, le montant de celle-ci est arrêté et notifié avant le 31 mars de la même année.

Art. 1608. – Il est institué une taxe spéciale d'équipement destinée à permettre à l'établissement public foncier de Normandie de financer les acquisitions foncières auxquelles il procède et de contribuer au financement des travaux d'équipement d'intérêt régional.

Le montant de cette taxe est arrêté chaque année pour l'année suivante dans la limite de 13 000 000 €, par le conseil d'administration de l'établissement public et notifié au ministre de l'économie et des finances.

La taxe est répartie et recouvrée dans la zone de compétence de l'établissement suivant les règles définies aux deuxième à sixième alinéas de l'article 1607 bis.

Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Art. 1609. – Il est institué une taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public foncier de Lorraine.

Le montant de cette taxe est arrêté chaque année dans la limite de 25 millions d'euros par le conseil d'administration de l'établissement public et notifié au ministre de l'économie et des finances. Le montant maximum ne peut être modifié que par une loi de finances.

La taxe est répartie et recouvrée dans la zone de compétence de l'établissement suivant les règles définies aux troisième à sixième alinéas de l'article 1607 bis.

.....
Art. 1609 F. – Il est institué une

perçoit la taxe, le montant de celle-ci est arrêté et notifié avant le 31 mars de la même année. »

II. – Les articles 1608, 1609 et 1609 F du même code sont abrogés.

Dispositions en vigueur

taxe spéciale d'équipement au profit de l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur créé en application des articles L. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le montant de cette taxe est arrêté avant le 31 décembre de chaque année pour l'année suivante, dans la limite de 50 millions d'euros, par le conseil d'administration de l'établissement public et notifié au ministre de l'économie et des finances.

La taxe est répartie et recouvrée dans la zone de compétence de l'établissement suivant les règles définies aux troisième à sixième alinéas de l'article 1607 bis.

Code de la construction et de l'habitation

Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement

Titre préliminaire : Dispositions générales relatives aux politiques de l'habitat.

Chapitre II : Politique locale de l'habitat.

Section 2 : Dispositions particulières à certaines agglomérations.

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

Article 10

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complétée par deux articles L. 302-9-3 et L. 302-9-4 ainsi rédigés :

« *Art. L. 302-9-3.* – Un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux est institué. Ce fonds est ~~strictement~~ destiné au financement de la construction de logements locatifs sociaux à destination des ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1.

Texte adopté par la commission

Article 10

Alinéa sans modification

« *Art. L. 302-9-3.* – Un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux est institué. Ce fonds est exclusivement destiné au financement de la construction de logements locatifs sociaux à destination des ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1.

(amendement n° CE 238)

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|--|--|--|
| <p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">Code de l'urbanisme Livre II : Prémption et réserves foncières Titre I : Droits de préemption</p> <p><i>Art. L. 210-1</i> –</p> <p>Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code, à une société d'économie mixte ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la</p> | <p style="text-align: center;">—</p> <p>« <i>Art. L. 302-9-4.</i> – Le fonds national prévu à l'article L. 302-9-3 est administré par un comité de gestion qui fixe les orientations d'utilisation de ses ressources et en répartit les crédits. Sa composition et les modes de désignation de ses membres sont définis par décret.</p> <p>« La gestion de ce fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle adresse une fois par an au ministre chargé du logement un rapport sur le bilan des actions financées par le fonds, en regard des moyens financiers engagés et des objectifs poursuivis. »</p> <p style="text-align: center;">Article 11</p> <p>La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :</p> <p>1° Après les mots : « ce droit », sont insérés les mots : « à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, » ;</p> <p>2° Après la référence : « article L. 321-1 », est insérée la référence : « ou de l'article L. 324-1 ».</p> | <p style="text-align: center;">—</p> <p>« <i>Art. L. 302-9-4.</i> – Le fonds national prévu à l'article L. 302-9-3 est administré par un comité de gestion qui fixe les orientations d'utilisation <u>et la répartition de ses ressources</u>. Sa composition et les modes de désignation de ses membres sont définis par décret.</p> <p style="text-align: center;">(amendement n° CE 240)</p> <p>« La gestion de ce fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle <u>remet chaque année</u> au ministre chargé du logement un rapport sur le bilan des actions financées par le fonds, en regard des <u>ressources engagées</u> et des objectifs poursuivis. »</p> <p style="text-align: center;">(amendements n°s CE 239 et 241)</p> <p style="text-align: center;">Article 11</p> <p>Alinéa sans modification</p> <p>1° Sans modification</p> <p>2° <u>La référence de l'article L.321-1 est remplacée par les références des articles L.321-1 ou L.324-1.</u></p> <p style="text-align: center;">(amendement n° CE 242)</p> |

Dispositions en vigueur

—

réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

Code général des collectivités territoriales

Cinquième partie : la coopération locale

Livre III : Agglomération nouvelle

Titre III : Etablissements publics d'agglomération nouvelle

Art. L. 5333-2. – Le syndicat d'agglomération nouvelle exerce les compétences définies au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme relatif aux schémas de cohérence territoriale.

Lorsque les communes ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale approuvé et rendu exécutoire, les compétences qui leur sont normalement attribuées relatives à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont exercées par le syndicat d'agglomération nouvelle.

Code de l'urbanisme

Livre I : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

Titre II : Prévisions et règles d'urbanisme

Chapitre II : schémas de cohérence territoriale

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

—

Texte adopté par la commission

—

Article 11 *bis* (nouveau)

Le deuxième alinéa de l'article L. 5333-2 du code général des collectivités territoriales est supprimé.
(amendement n° CE 99)

Article 11 *ter* (nouveau)

Dispositions en vigueur

Art. L. 122-1-4. – Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques.

.....

Art. L. 123-1-9. – Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

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

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

(amendement n° CE 90)

Article 11 *quater* (nouveau)

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

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

(amendement n° CE 93)

Dispositions en vigueur

des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.

Code général des impôts
Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt

Deuxième Partie : Impositions perçues au profit des collectivités locales et de divers organismes
Titre III : Impositions perçues au profit de certains établissements publics et d'organismes divers
Chapitre premier : Impôts directs et taxes assimilées

Section XIII quater : Impositions perçues par les groupements substitués aux communes pour l'application des dispositions relatives à la cotisation foncière des entreprises, à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises, à l'imposition forfaitaire sur les

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

CHAPITRE II
Dispositions finales et transitoires

Article 12

Texte adopté par la commission

Article 11 quinquies (nouveau)

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

(amendement n° CE 102 rect)

CHAPITRE II
Dispositions finales et transitoires

Article 12

Sans modification

Dispositions en vigueur

**entreprises de réseaux et à la taxe
additionnelle à la taxe foncière sur les
propriétés non bâties**

Art. 1609 nonies C – V – 2° –

L'attribution de compensation est également majorée d'une fraction de la contribution d'une commune définie à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, à condition que l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux. Cette fraction est égale à la part du potentiel fiscal de la cotisation foncière des entreprises dans le potentiel fiscal de la commune.

.....

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Le septième alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est supprimé.

Article 12 *bis* (nouveau)

Par dérogation aux dispositions prévues aux articles L. 302-5 et suivant du code de la construction et de l'habitation ~~aux termes~~ de la présente loi, l'arrêté prononçant la carence des communes et la majoration du prélèvement dont elles sont redevables est ~~établi~~ pour la quatrième période triennale selon les dispositions suivantes :

A. – Dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 du même code, si un tiers du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application de l'article L. 302-8 dudit code dans sa version antérieure à la présente loi pour la quatrième période triennale n'est pas réalisé au titre de l'année 2013, le ~~préfet~~ informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses

Texte adopté par la commission

Article 12 *bis*

Par dérogation aux dispositions prévues aux articles L. 302-5 et suivant du code de la construction et de l'habitation dans la rédaction résultant de la présente loi, l'arrêté motivé prononçant la carence des communes et la majoration du prélèvement dont elles sont redevables est pris pour la quatrième période triennale selon les dispositions suivantes :

(amendements n°s CE 250, 251 et 252)

A. – Dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 du même code, si un tiers du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application de l'article L. 302-8 dudit code dans sa version antérieure à la présente loi pour la quatrième période triennale n'est pas réalisé au titre de l'année 2013, le représentant de l'État dans le département informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent

Dispositions en vigueur

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

observations dans un délai ~~au plus~~ de deux mois.

B. – Le ~~préfet~~ peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune, en tenant compte :

1° Du meilleur taux de réalisation par rapport aux objectifs fixés en application de l'article L. 302-7 précité au titre de la quatrième période triennale entre :

a) Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés au titre de l'année 2013 rapportés au tiers de ces objectifs ;

b) Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés pendant la quatrième période triennale rapportés à la totalité de ces objectifs ;

2° Du respect de l'obligation, ~~visée~~ à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8 précité, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés ;

3° Des difficultés rencontrées, le cas échéant, par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation.

C. – Par le même arrêté, ~~il~~ fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7 précité décidée après avis de la commission ~~visée~~ à l'article L. 302-9-1-1 du même code. Le taux de la majoration est égal au plus à quatre fois la valeur la moins élevée entre les deux rapports définis aux *a* et *b* du 1° du B.

l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai maximal de deux mois.

B. – Le représentant de l'État dans le département peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune, en tenant compte :

(amendement n° CE 254)

1° Non modifié

2° Du respect de l'obligation, mentionnée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8 précité, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés ;

(amendement n° CE 256)

3° Non modifié

C. – Par le même arrêté, le représentant de l'État dans le département fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant sa signature, le taux de la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7 précité décidée après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 du même code. Le taux de la majoration est égal au plus à quatre fois la valeur la

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|---|--|---|
| — | — | — |
| | | Article 14 bis (nouveau) |
| | | « <u>Un outil statistique national regroupant et croisant les différentes données relatives au marché du logement de la direction générale des impôts, des agences départementales d'information sur le logement, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier est mis en place avant le 31 décembre 2013. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'institut national de la statistique et des études économiques.</u> » |
| | | (amendement n° CE 162 rect) |
| | | Article 14 ter (nouveau) |
| | | « <u>Le Gouvernement remet au Parlement, dans les cinq mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne.</u> » |
| | | (amendement n° CE 165 rect) |
| | TITRE III | TITRE III |
| | MODIFICATION DE LA LOI | MODIFICATION DE LA LOI |
| | N° 2010-597 DU 3 JUIN 2010 | N° 2010-597 DU 3 JUIN 2010 |
| | RELATIVE AU GRAND PARIS | RELATIVE AU GRAND PARIS |
| | Article 15 | Article 15 |
| Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 | L'article 21 de la loi n° 2010-597 | Alinéa sans modification |
| relative au Grand Paris | du 3 juin 2010 relative au Grand Paris | |
| Titre IV : Développement territorial | est ainsi modifié : | Alinéa sans modification |
| et projets d'aménagement | 1° Le I est ainsi modifié : | |
| <i>Art. 21 – I –</i> | | |
| La région, le département | a) Au deuxième alinéa, les mots : | a) Sans modification |
| concerné, l'association des maires d'Île- | « du contrat » sont remplacés par les | |
| de-France et le syndicat mixte Paris- | mots : « des contrats » ; | |
| Métropole sont consultés préalablement | b) Après le deuxième alinéa, il | b) Sans modification |
| à la signature du contrat. | est inséré un alinéa ainsi rédigé : | |
| | « La région et les départements | Alinéa sans modification |
| | territorialement concernés peuvent | |

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

également, à leur demande, être signataires des contrats. » ;

.....
Ces contrats font l'objet, préalablement à leur signature, d'une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. La décision d'ouverture de cette enquête intervient au plus tard :

- pour les communes situées dans le périmètre de l'établissement public Paris-Saclay prévu au titre VI de la présente loi, dans un délai de dix-huit mois à compter de sa publication ;

- pour les autres communes, dans un délai de dix-huit mois à compter de l'approbation du schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris.
.....

c) La seconde phrase du quatrième alinéa est complétée par les mots : « le 31 décembre 2013 » ;

d) Les cinquième et sixième alinéas sont supprimés ;

c) Sans modification

d) Sans modification

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

« 1° bis Le II est ainsi modifié :

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

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

(amendement n° CE 186)

2° Le IV est ainsi modifié :

Alinéa sans modification

Art. 21 – IV – Le contrat de développement territorial peut valoir déclaration de projet des actions ou opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures visés au sixième alinéa du II du présent article pour l'application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le contrat précise les actions et opérations pour lesquelles il vaut déclaration de l'intérêt général.

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

a) Sans modification

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|---|--|---|
| <p>Si ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures ne sont pas compatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France, les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme, l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité prévues par les articles L. 122-15, L. 123-16 et L. 141-1-2 du même code. L'enquête publique visée au quatrième alinéa du I du présent article est organisée dans les conditions prévues par ces articles.</p> | <p>« Ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France. » ;</p> | Alinéa sans modification |
| | <p>b) Au second alinéa, les mots : « le schéma directeur de la région d'Île-de-France, » sont supprimés et les références : « , L. 123-16 et L. 141-1-2 » sont remplacées par la référence : « et L. 123-16 ».</p> | b) Sans modification |
| | | <p><u>c) Dans la dernière phrase du dernier alinéa, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième ».</u></p> |
| | | (amendement n° CE 186) |
| <p>LOI n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Île-de-France</p> | Article 16 (<i>nouveau</i>) | Article 16 |
| | <p>L'article 1^{er} de la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Île-de-France est ainsi modifié :</p> | Alinéa sans modification |
| | 1° Le I est ainsi modifié : | Alinéa sans modification |
| <p>I. — Par dérogation à l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Île-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 qui ne sont pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, les révisions et les modifications des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu, ou des cartes communales ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France de 1994.</p> | <p>a) Au premier alinéa, après les mots : « Grand Paris, », sont insérés les mots : « les approbations, » ;</p> | a) Sans modification |

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

Cette dérogation s'applique jusqu'à la première approbation d'un schéma directeur de la région d'Île-de-France suivant l'entrée en vigueur de la présente loi et au plus tard le 31 décembre 2013.

Lorsqu'il est fait application du premier alinéa, le projet de modification ou de révision est transmis au président du conseil régional d'Île-de-France, qui rend un avis dans un délai d'un mois à compter de la transmission, et au représentant de l'État dans la région d'Île-de-France, qui prend une décision dans un délai de deux mois à compter de la transmission. L'avis et la décision mentionnés au présent alinéa portent sur :

1° La non-contrariété des dispositions invoquées du projet de schéma directeur de la région d'Île-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 à celles de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 précitée ;

2° La compatibilité du projet de révision ou de modification avec les dispositions invoquées du projet de schéma directeur de la région d'Île-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008.

A défaut de réponse dans les délais mentionnés au troisième alinéa, la décision du représentant de l'Etat dans la région ou l'avis du président du conseil régional sont réputés favorables. Mention de la décision ou de l'accord tacite est publiée, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale qui en est à l'origine, dans un journal diffusé dans le département.

L'illégalité du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu et de la carte communale ainsi révisé ou modifié ne peut être invoquée,

b) À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de modification ou de révision » sont remplacés par les mots : « d'élaboration, de modification ou de révision » ;

c) Au 2°, les mots : « de modification ou de révision » sont remplacés par les mots : « d'élaboration, de modification ou de révision » ;

d) Au dernier alinéa, après le mot : « ainsi », est inséré le mot : « approuvé, » ;

b) Sans modification

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

(amendement n° CE 187)

d) Sans modification

| Dispositions en vigueur | Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture | Texte adopté par la commission |
|---|--|--------------------------------|
| <p>par voie d'exception, à l'occasion d'un recours administratif ou contentieux formé après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de l'entrée en vigueur de ces documents, au motif que les conditions prévues aux 1° et 2° ne sont pas satisfaites.</p> | <p>2° Au début du premier alinéa du II, avant les mots : « La révision », sont ajoutés les mots : « L'approbation, ».</p> | <p>2° Non modifié</p> |
| <p>II. — La révision ou la modification d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu ne peut avoir pour effet de faire obstacle à la mise en œuvre des contrats de développement territorial mentionnés à l'article 1er de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 précitée.</p> | | |
| <p>Les procédures prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 122-11 et à l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme peuvent être appliquées en vue de la mise en œuvre du premier alinéa du I du présent article.</p> | | |
| <p>Code de la construction et de l'habitation</p> | <p>Article 17 (<i>nouveau</i>)</p> | <p>Article 17</p> |
| <p><i>Voir annexe.</i></p> | <p>I. – L'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.</p> | <p>Sans modification</p> |
| | <p>II. – La perte de recettes résultant pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</p> | |
| | <p>III. – La perte de recettes résultant pour l'État du II est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.</p> | |

Dispositions en vigueur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

**Code général de la propriété des
personnes publiques**

Partie législative

**Cinquième partie : Dispositions
relatives à l'outre-mer**

**Livre II : Dispositions applicables à
Saint-Pierre-et-Miquelon**

Titre 1^{er} : Dispositions générales

Art. L. 5211-1. – Ne sont pas applicables à Saint-Pierre-et-Miquelon les articles :

1° L. 1111-5, L. 1121-6, L. 1211-2, L. 1212-6 et L. 1212-7 ;

2° L. 2111-15, L. 2124-16 à L. 2124-25, L. 2124-27, L. 2124-28, L. 2124-31, L. 2132-12, L. 2132-18, L. 2141-2, L. 2141-3, L. 2222-3, L. 2222-4 et L. 2222-23 ;

3° L. 3111-2, L. 3211-7, L. 3221-2, L. 3221-3 et L. 3222-3 ;

4° L. 4111-5 et L. 4111-6 ;

5° Les livres Ier et III de la cinquième partie.

.....

Art. L. 5311-2. – Sous réserve des adaptations mentionnées dans les titres ci-après, les dispositions suivantes du présent code sont applicables à Mayotte :

1° Les articles L. 1 et L. 2 ;

2° La première partie, à l'exception des articles L. 1111-5, du 3° de l'article L. 1112-6, L. 1121-6, L. 1123-1 à L. 1123-3, L. 1126-4, L. 1127-3, L. 1211-2, L. 1212-3, L. 1212-4 et L. 1212-7 ;

3° La deuxième partie, à

TITRE IV

**DISPOSITIONS DIVERSES
RELATIVES À L'OUTRE-MER**

(Division et intitulé nouveaux)

Article 18 *(nouveau)*

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

Dispositions en vigueur

l'exception des articles L. 2111-4, L. 2111-7 à L. 2111-12, L. 2111-14, L. 2111-15, du 7° de l'article L. 2112-1, des articles L. 2122-5 à L. 2122-21, L. 2123-3 à L. 2123-8, L. 2124-2, L. 2124-3, L. 2124-5 à L. 2124-13, L. 2124-15 à L. 2124-25, L. 2124-27 à L. 2124-31, des articles L. 2125-4 à L. 2125-8, L. 2131-2 à L. 2131-6, L. 2132-1, L. 2132-3 à L. 2132-12, L. 2132-15 à L. 2132-18, L. 2132-23 à L. 2132-25, L. 2141-2, L. 2141-3, L. 2142-1 et L. 2142-2, des articles L. 2222-1, L. 2222-4, L. 2222-5, L. 2222-10, L. 2222-11, L. 2222-20 à L. 2222-23, du II de l'article L. 2321-1, de l'article L. 2322-2, des 5° et 6° de l'article L. 2331-1 et de l'article L. 2331-2 ;

4° La troisième partie, à l'exception des articles L. 3112-1 à L. 3112-3, L. 3113-1 à L. 3113-4, L. 3211-3 à L. 3211-8, L. 3211-10 et L. 3211-11, L. 3211-13, L. 3211-17, L. 3211-24, L. 3211-25, L. 3212-1 à L. 3212-3, L. 3221-2, L. 3221-3, L. 3221-5 et L. 3222-3 ;

5° La quatrième partie, à l'exception des articles L. 4111-3 et L. 4111-6.

.....
Cinquième partie : Dispositions relatives à l'outre-mer

Livre I^{er} : Dispositions spécifiques aux départements d'outre-mer

Titre V : Dispositions particulières au domaine privé de l'État en Guadeloupe, en Martinique et à

La Réunion

Chapitre unique

Art. L. 5151-1. – Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion, l'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale par application d'une décote lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont 50 % au moins de

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

II - Au 4° de l'article L. 5311-2 du code général de la propriété des personnes publiques, après la référence : « L. 3211-13 », est insérée la référence : « L. 3211-13-1 ».

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

Dispositions en vigueur

logements sociaux tels que définis au II de l'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale. Le montant de la décote est fixé à 100 % de la valeur vénale du terrain.

L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux réalisés sur le terrain aliéné.

L'État peut également procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale par application d'une décote lorsque ces terrains sont destinés à l'aménagement d'équipements collectifs. Le montant de la décote est fixé à 100 % de la valeur vénale du terrain.

L'acte d'aliénation prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements locatifs sociaux ou de l'aménagement d'équipements collectifs dans le délai de cinq ans à compter de l'aliénation, la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur ainsi que le montant des indemnités contractuelles applicables.

Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article.

.....
Troisième partie : cession

Livre II : Biens relevant du domaine privé

Titre I^{er} : Modes de cession

Chapitre I^{er} : Cessions à titre onéreux

Section 1 : Vente

Sous-section 1 : Domaine immobilier

Art. L. 3211-7. – L'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. La différence entre la valeur

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Texte adopté par la commission

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

Dispositions en vigueur

vénale et le prix de cession ne peut dépasser un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article.

Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

-les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;

-les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

-les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes acquièrent le terrain de manière différée ou si elles bénéficient d'un prêt à remboursement différé, dans les conditions mentionnées au 9 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ou encore, si ces personnes sont titulaires de contrats de location-accession dans les conditions mentionnées au 4 du même I.

.....

Cinquième partie : Dispositions relatives à l'outre-mer

Livre I^{er} : Dispositions spécifiques aux départements d'outre-mer

Titre IV : Dispositions particulières au domaine privé de l'État en Guyane

Chapitre V : Dispositions communes et diverses

Art. L. 5145-2. – Un décret en Conseil d'État fixe les formes et conditions des concessions, des cessions et des conventions mentionnées au présent titre.

Texte adopté par le Sénat en 1^{ère} lecture

Texte adopté par la commission

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

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

(amendement n° CE 166)

TABLEAU COMPARATIF

Code de la construction et de l'habitation

Partie législative

Livre IV : Habitations à loyer modéré.

Titre II : Organismes d'habitations à loyer modéré.

Chapitre III : Dispositions applicables à la gestion des diverses catégories d'organismes d'habitations à loyer modéré.

Art. L.423-14. – A compter du 1^{er} janvier 2011, les organismes d'habitations à loyer modéré qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leur potentiel financier.

Le prélèvement dû au titre d'une année ne peut pas dépasser un montant égal au produit d'une partie des ressources comptabilisées au titre de l'exercice précédent par un taux défini pour chaque organisme. Les ressources prises en compte dans ce calcul sont les loyers et redevances, définis aux deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4, appelés au cours du dernier exercice clos, et les produits financiers à l'exception des dividendes et des produits financiers issus des sociétés de construction constituées en application du titre Ier du livre II pour la réalisation d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation en accession à la propriété. Pour chaque organisme, le taux est de 8 %. Le cas échéant, il est minoré par le taux de croissance moyen sur les cinq derniers exercices du nombre de logements sur lesquels l'organisme détient un droit réel, à l'exception des logements sociaux acquis auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte.

Le potentiel financier correspond à l'écart entre les ressources de long terme et les emplois à long terme. Les ressources de long terme prises en compte sont le capital, les dotations et les réserves à l'exception de la part des plus-values nettes sur cessions immobilières correspondant aux ventes de l'année de logements à des particuliers, les reports à nouveau, les résultats non affectés déduction faite des fonds propres venant en couverture de la garantie délivrée en application du deuxième alinéa de l'article L. 453-1, les subventions d'investissement à l'exclusion des subventions à recevoir, les provisions autres que les provisions pour gros entretien, les emprunts et les dettes assimilées à plus d'un an à l'origine, hors intérêts courus, à l'exception des intérêts compensateurs, hors dépôts et cautionnements reçus. Les emplois à long terme pris en compte correspondent aux valeurs nettes des immobilisations incorporelles et corporelles de toute nature, des immobilisations en cours, aux participations et immobilisations financières, aux charges à répartir et primes de remboursement des obligations.

Le prélèvement sur le potentiel financier dû pour une année est égal au produit du nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente par une contribution moyenne par logement.

La contribution moyenne par logement résulte de l'application, à la moyenne des potentiels financiers par logement des cinq exercices précédents, dans des conditions fixées par arrêté du ministre chargé du logement qui portent le produit total annuel du prélèvement sur l'ensemble des organismes visés au premier alinéa à 175 millions d'euros, du barème progressif par tranche suivant :

| TRANCHES DU POTENTIEL FINANCIER par logement | TAUX de contribution |
|---|---------------------------------|
| Inférieure à 900 € | 0 % |
| De 900 à 1 500 € | de 4 % à 8 % |
| De 1 500 à 2 000 € | de 8 % à 12 % |
| De 2 000 à 3 000 € | de 12 % à 16 % |
| Supérieure à 3 000 € | de 16 % à 20 % |

Le potentiel financier par logement de chacun des cinq exercices précédents est obtenu en divisant le potentiel financier au 31 décembre de l'exercice par le nombre de logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel à la même date.

Les organismes soumis au prélèvement versent avant le 31 août de l'année au titre de laquelle le prélèvement est dû le montant des sommes dont ils sont redevables à la Caisse de garantie du logement locatif social. Les articles L. 452-5 et L. 452-6 sont applicables à ce prélèvement.

Le prélèvement n'est pas effectué si son produit est inférieur à 10 000 € ou si, à la date où il devient exigible, l'organisme bénéficie d'un plan de rétablissement d'équilibre de la Caisse de garantie du logement locatif social ou d'un plan de consolidation ou en a bénéficié dans les cinq années précédant cette date.

Sur sa demande, la Caisse de garantie du logement locatif social obtient des organismes les informations nécessaires à l'application du présent article. Les organismes qui ne communiquent pas ces informations sont redevables d'une pénalité égale à 50 % des droits élundés par logement dans la limite de 300 € par logement au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 sur lesquels l'organisme détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente. Cette pénalité est recouvrée au bénéfice de la Caisse de garantie du logement locatif social dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 452-5.

Un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux qui contrôle de manière exclusive ou conjointe, dans les conditions prévues par l'article L. 233-16 du code de commerce, un ou plusieurs organismes ou sociétés peut opter, avec leur accord, pour une détermination consolidée du potentiel financier par logement. Cette option est valable pour une période de cinq ans.

Dans ce cas, le potentiel financier consolidé par logement est obtenu en faisant la somme algébrique des ressources, des emplois et des logements de chaque organisme ou société.

Chaque organisme ou société est alors redevable d'un prélèvement égal au produit du nombre de ses logements au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article L. 452-4 du présent code sur lesquels il détient un droit réel au 31 décembre de l'année précédente par la contribution moyenne par logement du groupe.

Chaque membre du groupe opte soit pour le prélèvement mentionné aux trois alinéas précédents, soit pour le prélèvement calculé à partir de ses seules données déclaratives.

Un décret en Conseil d'Etat fixe, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

Les sociétés d'économie mixte sont soumises dans les mêmes conditions au prélèvement pour les logements à usage locatif et les logements-foyers leur appartenant et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 du présent code ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'Etat.

Les investissements et financements des opérations financées en application des articles 199 undecies C et 217 undecies du code général des impôts ne sont pas retenus dans le calcul du potentiel financier par logement avant la cinquième année suivant leur mise en service.

AMENDEMENTS EXAMINÉS PAR LA COMMISSION

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

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

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

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

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

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

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

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

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

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

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

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

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

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

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

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

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

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

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

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

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

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

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

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

« Art. L. 642-1. – Afin de garantir le droit au logement, le représentant de l'État dans le département peut réquisitionner, pour une durée d'un an au moins et de six ans au plus, des locaux sur lesquels une personne morale est titulaire d'un droit réel conférant l'usage de ces locaux et qui sont vacants depuis plus de douze mois, dans les

communes où existent d'importants déséquilibres entre l'offre et la demande de logement au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées. »

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

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

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

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

Article 1^{er}

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

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

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

Article 1^{er}

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

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

Article 4 bis

Supprimer l'article.

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

Article 8

A l'alinéa 6,

remplacer les mots :

« supérieur à cinq fois »

par les mots :

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

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

Article 8

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

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

Amendement CE 18 présenté par M. Alain Marc :

Article 3 bis

Supprimer l'alinéa 3.

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

Article 1^{er}

A l'alinéa 5, substituer aux mots :

« est fixée à 100 % »

les mots :

« peut atteindre jusqu'à 50 % »

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

Article 1^{er}

Compléter l'alinéa 16 par la phrase suivante :

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

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

Article 1^{er}

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

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

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

Article additionnel après l'article 2

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

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

Article additionnel après l'article 2

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

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

Article 4 A

Supprimer cet article.

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

Article 4

Substituer aux alinéas 2 et 4 l'alinéa suivant :

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

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

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

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

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

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

Article 4

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

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

Article additionnel après l'article 4

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 1^{er}

Compléter l'alinéa 8 par les mots :

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

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

Article 4

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

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

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

Article 6

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

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

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

Article 7

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

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

« Dans les communes ayant atteint le taux de 20 %, sont assimilés aux logements sociaux visés à l'article L.302-5 les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes sont titulaires de contrats de location-accession dans les conditions mentionnées au 4 du I de l'article 278

sexies du code général des impôts, uniquement en vue d'atteindre le taux de 25 % visé au premier alinéa de l'article L.302-5 ». »

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

Article 8

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

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

Article 1^{er}

Compléter l'alinéa 16 par la phrase suivante :

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

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

Article 1^{er}

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

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

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

Article 1^{er}

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

Amendement CE 90 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

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

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

Amendement CE 91 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

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

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

Amendement CE 92 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

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

Amendement CE 93 présenté par M. François Brottes :

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

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

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

Amendement CE 96 présenté par M. Daniel Goldberg :

Article additionnel après l'article 1^{er}

Insérer l'article suivant :

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

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

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

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

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

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

Amendement CE 97 présenté par M. Daniel Goldberg :

Article 10

Rédiger ainsi les alinéas 3 et 4 :

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

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

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

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

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

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

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

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

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

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

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

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

Article additionnel après l'article 11

Insérer l'article suivant :

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

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

Article 4

Le premier alinéa est complété par la phrase suivante :

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

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

Article 4

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

3° bis – Le troisième alinéa est ainsi modifié :

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

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

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

Article 13

Après le premier alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

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

Article 1^{er}

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

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

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

Article 4

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

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

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

Article 4 ter

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

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

Article 4 ter

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

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

Article 6

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

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

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

Article additionnel après l’article 7

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

« Chapitre quatrième : Droit de priorité locatif

L. 624-1 Afin de développer l’offre de logements accessibles aux personnes mentionnées au II de l’article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation locative nécessite une solution locative de transition, les communes visées à l’article L.302-5 peuvent instituer un droit de priorité locatif sur les locaux à usage d’habitation

situés sur tout ou partie de leur territoire. La délibération instituant ce droit de priorité fixe les secteurs de la commune concernés et définit les populations à loger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

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

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

Article 8

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

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

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

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

Article 1^{er}

Supprimer cet article.

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

Article 2

Supprimer cet article.

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

Article 3

Supprimer cet article.

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

Article 3 bis

Supprimer cet article.

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

Article 4

Supprimer cet article.

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

Article additionnel après l'article 17

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

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

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

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

Article additionnel après l'article 15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Au premier alinéa de l'article 24-1, les mots « *à la commission nationale de concertation et agréée à cette fin* » sont remplacés par les mots « *à la commission* »

visée à l'article 20 » et les mots : « mentionnées à l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement », ainsi que les mots : « selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile », sont supprimés ;

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

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

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

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

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

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

Article 4

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

Le troisième alinéa est complété par les mots :

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

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

Article 4

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

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

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

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

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

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

Article 1^{er}

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

« en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent et des circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier et aux conditions financières et techniques de l'opération. Pour les programmes de construction comportant au moins 50 % de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration, la décote consentie pourra aller jusqu'à 100 % de la valeur vénale du terrain. »

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

Article 1^{er}

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

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

Article 1^{er}

Après le dixième alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigé :

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

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

Article 1^{er}

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

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

Article 1^{er}

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

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

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

Article 1^{er}

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

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

Article 1^{er}

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

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

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

Article 1^{er}

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

« qui fait l'objet d'un débat, »

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

Article 2

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

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

Article 2

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

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

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

Article 3 bis

Supprimer l'article

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

Article 3 ter

Supprimer l'article.

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

Article 4 ter

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

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

Article 4 ter

Compléter l'article par l'alinéa suivant :

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

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

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

Article additionnel après l'article 5

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

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

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

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

Article 9 bis

Supprimer l'article.

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

Article 8

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

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

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

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

Article additionnel après l'article 14

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

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

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

Article additionnel après l'article 14

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

« Six mois après la promulgation de la loi n° du relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la mise en place d'un fonds dénommé « Fonds de garantie universel et mutualiste contre

les risques locatifs » ayant pour objet de prendre en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les loyers impayés aux bailleurs louant un local à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il précise notamment les modalités de financement de ce fonds. »

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

Article additionnel après l'article 14

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

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

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

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

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

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

Article additionnel après l'article 14

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

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

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

Article additionnel après l'article 17

Il est créé un titre IV « Dispositions diverses relatives à l'outre-mer » au projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au

renforcement des obligations de production de logement social comportant le nouvel article suivant :

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

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

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

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

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

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

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

Article 4

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

Amendement CE 169 présenté par M. Christophe Caresche :

Article 1^{er}

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

Amendement CE 170 présenté par M. Christophe Caresche :

Article 1^{er}

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

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

Article 6

Après le premier alinéa, insérer l'alinéa suivant :

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

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

Article 15

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

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

« 1° bis Le II est ainsi modifié :

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

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

II. Compléter cet article par l'alinéa suivant :

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

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

Article 16

Rédiger ainsi l'alinéa 5 :

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

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

Article 6

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

« 4°bis Compléter le huitième alinéa par une phrase ainsi rédigée : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale peut fixer le taux du

prélèvement mentionné au deuxième alinéa et applicable au titre du présent article à ses communes membres à un niveau compris entre 20 % et 40 % » »

Amendement CE 195 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er} A

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

Amendement CE 196 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 197 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 198 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 199 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 200 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 201 présenté par :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 202 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 203 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

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

Amendement CE 204 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 205 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 207 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 208 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 209 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 210 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 211 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 212 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 213 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 214 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 215 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 216 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 217 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

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

Amendement CE 218 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

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

Amendement CE 219 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

Rédiger ainsi la seconde phrase de l'alinéa 4 :

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

Amendement CE 220 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 221 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 222 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 223 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 224 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 225 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 226 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 227 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 228 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 3 bis

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

Amendement CE 229 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

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

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

Amendement CE 230 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

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

Amendement CE 231 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

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

Amendement CE 232 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

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

Amendement CE 233 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

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

Amendement CE 234 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

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

Amendement CE 235 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 8

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

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

Amendement CE 236 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 8

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

Amendement CE 237 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 8

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

Amendement CE 238 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

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

Amendement CE 239 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

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

Amendement CE 240 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

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

Amendement CE 241 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 10

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

Amendement CE 242 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 11

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

Amendement CE 243 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4

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

Amendement CE 244 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

Rédiger ainsi l'alinéa 4 :

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

Amendement CE 245 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

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

Amendement CE 246 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

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

Amendement CE 247 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 bis

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

Amendement CE 248 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 5

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

Amendement CE 249 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 6

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

Amendement CE 250 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 251 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 252 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 253 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 254 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 255 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 256 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 257 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 258 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 259 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 260 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 261 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 12 bis

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

Amendement CE 262 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 13

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

Amendement CE 263 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 14

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

Amendement CE 264 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

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

Amendement CE 265 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi l'alinéa 5 :

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

Amendement CE 266 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

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

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

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

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

Article 1^{er}

Rédiger ainsi la première phrase de l'alinéa 9 :

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

Amendement CE 268 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

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

Amendement CE 269 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 270 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 271 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 272 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 273 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

Amendement CE 275 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

I. - Après l'alinéa 18, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« IV bis. - Le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effectivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au IV du présent article. À cet effet, l'acquéreur des terrains mentionnés au 2° du II du présent article remet un rapport annuel établissant l'état d'avancement du programme de constructions au comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.

En cas de manquements constatés aux engagements pris par un acquéreur dans la convention qui accompagne l'acte de cession, le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mène la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution de la vente dans les conditions prévues au IV.

Le représentant de l'État dans la région établit chaque année un bilan qui dresse notamment la liste des terrains disponibles, des terrains cédés au cours de l'année écoulée, des modalités et des prix de cession ainsi que des logements sociaux livrés sur les parcelles cédées. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État chargée d'établir, pour le compte du ministre chargé du logement, le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif. »

II. - En conséquence, supprimer les alinéas 26 et 27.

Amendement CE 276 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article additionnel avant l'article 1^{er}

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

« Six mois après la promulgation de la présente loi, le Ministère en charge du logement remet au Parlement un rapport sur les modalités de mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis » consistant à favoriser, dans les opérations de construction de logements, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres. Ce rapport étudie la stratégie à mettre en œuvre et, sur la base d'expériences locales existantes, émet des recommandations en vue de la généralisation de ce principe ».

Amendement CE 277 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 7

Rédiger ainsi l'alinéa 6 :

I. - L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, défini aux alinéas 1 et 2, précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302 1.

II. - Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat devenu exécutoire après la promulgation de la loi n° du relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part de logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser.

III. - Les seuils définis au II sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014.

IV. « Jusqu'au 31 décembre 2015 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Amendement CE 278 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 ter

A la première phrase :

1° Après les mots : « l'habitation, », insérer le mot : « dans » ;

2° Après le mot : « logements », substituer aux mots : « comporte au moins 30 % de », les mots : « ou de plus de huit cents mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements sont des ».

Amendement CE 279 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 2

I. – Avant l'alinéa 1er, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Au titre Ier du livre 2 de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques, l'intitulé du paragraphe 2 de la sous-section 1 du chapitre 1^{er} est complété par les mots « , aux sociétés détenues par l'État et à leurs filiales appartenant au secteur public » ».

II. – A l’alinéa 2, après les mots : « établissements publics de l’État », insérer les mots : « , des sociétés mentionnées à l’article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificatives pour 2006 ».

III. – A la première phrase de l’alinéa 4, après le mot :

« établissement », insérer les mots : « ou société ».

IV. – A la dernière phrase de l’alinéa 4, après les mots :

« établissements publics », insérer les mots : « public ou les sociétés ».

Amendement CE 280 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

A l’alinéa 17, substituer aux mots : « le montant des indemnités contractuelles applicables, la résolution de la vente sans indemnité pour l’acquéreur », les mots : « la résolution de la vente sans indemnité pour l’acquéreur, le montant des indemnités contractuelles applicables ou, le cas échéant, le montant d’une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie ».

Amendement CE 281 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1

I. - A l’alinéa 12, substituer aux mots : « mentionnées à l’article L. 411-1 du code de la construction et de l’habitation », les mots : « mentionnées au V ».

II. - A l’alinéa 19, après le mot : « logements », insérer le mot : « locatifs ».

III. – Supprimer l’alinéa 23.

IV. - Après l’alinéa 24, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Outre les logements locatifs sociaux et assimilés mentionnés aux alinéas précédents, sont pris en compte pour le calcul de la décote prévue au présent article :

...°Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession mentionnés au 6° de l’article L. 351-2 du code de la construction et de l’habitation ;

...°Les logements faisant l’objet d’une opération d’accession dans les conditions définies au huitième alinéa de l’article L. 411-2 du même code. »

Amendement CE 282 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

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

« La convention peut prévoir en outre le droit de réservation d’un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux construits, au profit de l’administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l’État ».

Amendement CE 283 rect. présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi le début de la première phrase de l'alinéa 13 :

« Le primo acquéreur d'un logement qui souhaite le revendre dans les douze ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu... (le reste sans changement) ».

Amendement CE 285 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 1^{er}

Rédiger ainsi le début de l'alinéa 14 :

« Lorsque le primo acquéreur d'un logement le loue dans les douze ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien, le niveau du loyer... (le reste sans changement) ».

Amendement CE 286 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 4 A

L'article 4A est ainsi rédigé :

« Le troisième alinéa de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« I- Dans la deuxième phrase, le mot « deux » est remplacé par le mot « quatre ».

« II - Après la deuxième phrase, est insérée la phrase suivante :

« La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable.

« III- Après la troisième phrase sont insérées les phrases suivantes :

« En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'État informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'État dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner.

Amendement CE 287 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 5

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

« 3° Après l'alinéa 2, insérer l'alinéa suivant :

« Elles fournissent également, selon les mêmes conditions que celles mentionnées à l'alinéa 1er, un inventaire complémentaire qui établit le mode de financement des logements financés à partir du 1^{er} janvier 2002. »

Amendement CE 288 présenté par Mme Audrey Linkenheld, rapporteure :

Article 5

Après l'alinéa 3, insérer l'alinéa suivant : « 4° A l'alinéa 3, substituer aux mots : « de l'inventaire mentionné », les mots : « Des inventaires mentionnés ».

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

Assemblée des communautés de France (AdCF)

M. Marc Fesneau, président de la communauté de communes de Marchenoire

Mme Claire Delpech, responsable logement

M. Nicolas Portier, délégué général

M. Emmanuel Duru, responsable des affaires juridiques institutionnelles

Assistance publique-Hôpitaux de Paris

Mme Mireille Faugere, directrice générale

Association des Communautés urbaines de France

M. Olivier Brachet, vice-président du Grand Lyon chargé de l’habitat et du logement

M. Philippe Angotti, délégué adjoint

Association des Études foncières

Mme Caroline Gerber, directrice

M. Yann Gérard, rédacteur en chef de la revue Études foncières

Association des maires de France

M. Alexandre Touzet, chargé des relations avec le Parlement

Association des maires des grandes villes de France

M. Emmanuel Heyraud, chargé de mission en charge de la politique de la ville et de la politique locale de l’habitat

Association des professionnels de l’usufruit locatif social (PULSE)

M. Alain Laurier, président

M. Marc Bonjour, directeur des relations institutionnelles

Association Promotoit

M. Hervé Gastinel, président

Mme Isabelle Dorgeret, chargée des relations institutionnelles

M. Aymeric Audenis, consultant

Confédération Nationale du Logement

M. Serge Incerti Formentini, président

M. Didier Pavageau, secrétaire confédéral

Conseil supérieur du notariat

Maître Eliane Fremeaux, notaire à Paris

M. Jean François Peniguel, secrétaire général de l'Institut des études juridiques

Mme Christine Mandelli, administrateur, chargé des relations avec les institutions

Fédération des EPL

Mme Isabelle Deluc-Charles, responsable du pôle intermetiers

Mme Hélène Le Rai, responsable du département aménagement et développement économique

Fédération française du bâtiment

M. Didier Ridoret, président

M. Loïc Chapeaux, chef du service des études économiques

M. Benoît Vanstavel, responsables des relations parlementaires et institutionnelles

Fédération des promoteurs immobiliers de France (FPI)

M. François Payelle, président

M. Jean Michel Mangeot, délégué général

Fondation Abbé Pierre

M. Patrick Doutréline, délégué général

M. Christophe Robert, délégué général adjoint

France Domaine

M. Philippe Doux, administrateur civil

M. Pierre Durand-Delacre, administrateur civil hors classe, charge des opérations structurantes

Ministère chargé du logement

M. Dominique Figeat, délégué à l'action foncière et immobilière (DAFI)

M. Philippe Bauchot

M. Jean Foisil

Réseau Ferré de France (RFF)

M. Alain Quinet, directeur général délégué

M. Matthieu Chabanel, directeur général adjoint chargé de la planification et de la commercialisation

M. Sébastien Roulot, directeur de l'immobilier

Mme Marie-Reine du Bourg, responsable affaires publiques.

SNAL

M. Roger Bélier, président

Mme Isabelle Baer, déléguée générale

Union sociale pour l'Habitat

Mme Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles et du partenariat

M. Philippe Baffert, consultant en droit de l'urbanisme

M. Yves Jégouzo, professeur émérite de l'université Paris 1, directeur délégué du Groupement de recherches sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat