

AMENDEMENT

CE 33

présenté par
MM. Benoist APPARU, Dino CINIERI et Alain SUGUENOT

ARTICLE 4 ter

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Une mesure générale au niveau national pour rendre obligatoire, pour chaque programme de plus de 12 logements, 30% de logements sociaux, est contre-productive et ne peut que décourager la construction de logements collectifs et favoriser le logement individuel et l'étalement urbain.

Les maires ont aujourd'hui la possibilité de fixer un nombre minimum de logements sociaux par programme dans le cadre des PLU.

AMENDEMENT

CE 122

présenté par
MM. François de MAZIÈRES, Daniel FASQUELLE et Antoine HERTH

ARTICLE 4 ter (nouveau)

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de conséquence.

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT (n° 195)

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 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'obligation d'un nombre de logements locatifs sociaux dans les opérations de construction d'immeubles collectifs doit être élargit à l'ensemble des communes n'ayant pas atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux, afin de favoriser la construction de logements sociaux et la mixité sociale.

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 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 4 ter prévoit de contraindre les opérations de plus de 12 logements. Il est plus simple de fixer une règle en fonction de la surface de plancher, pour éviter notamment son contournement par le nombre de logements.

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N°CE 278

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 4ter

A la première phrase de cet article,

Après les mots :

« douze logements »,

Insérer les mots :

« ou de plus de 800 m² de surface de plancher ».

Exposé sommaire

L'article 4ter prévoit que, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements comporte au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le préfet peut, sur demande motivée de la commune, déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

Afin d'éviter tout risque de détournement du principe posé en ne retenant que le nombre de logements, le présent amendement précise qu'un critère de surface peut également être retenu.

AMENDEMENT

CE 155

présenté par
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. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 4 vise à obliger les communes en état de carence à construire au moins 30% de logements sociaux pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements. L'objet de cet amendement est de restreindre cette obligation à la construction de logements sociaux hors logements financés en prêts locatifs sociaux.

AMENDEMENT

CE 156

présenté par
Daniel Goldberg, Annick Leperit, 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 L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à conforter l'obligation de production de logement social introduite par l'article 4 ter dans les communes en constat de carence. En effet, dans ce cas, ce n'est plus le maire, mais le préfet qui est compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

AMENDEMENT

CE 36

présenté par
MM. Benoist APPARU, Dino CINIERI et Alain SUGUENOT

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 4 ter

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

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

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

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

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

III - A compter du 1er janvier 2013, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes visées à l'article 301-3-1, si le nombre de logements sociaux financés est supérieur à 80% du nombre des logements commencés ne bénéficiant d'aucun concours de l'Etat.

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

Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 4000 euros.

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi dite SRU est importante, car elle répond à un besoin, parcequ'il faut, dans certaines communes construire plus de logements sociaux. Pour autant, la mixité sociale doit aller dans les deux sens. Il n'est pas possible de se satisfaire d'une ville avec un taux de logements sociaux très élevé, cela tant à créer des enclaves, et s'oppose à toute idée de mixité.

L'article L. 301-3-1 du Code de la construction et de l'urbanisme, prévoit que, lorsque les communes comptent sur leur territoire plus de 35% de logements sociaux, elles ont l'obligation de construire d'autres types de logements. Afin de renforcer l'article, cet amendement réaffirme le devoir des communes de construire d'autres types de logements au delà de 35% de logements sociaux et propose la mise en place d'un rapport annuel afin de suivre la bonne application de la loi. Dans les cas où la loi ne serait pas respectée, tout comme cela est prévu pour la loi dite SRU, les communes devront verser des amendes.

AMENDEMENT

CE 123

présenté par
MM. François de MAZIÈRES, Daniel FASQUELLE et Antoine HERTH

ARTICLE 5

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de conséquence.

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N° CE 248

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 5

A la fin de l'alinéa 2, substituer au mot :

« dans »

Le mot :

« à »

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

CE 71

présenté par

MM. Fromantin et Piagnol

ARTICLE 5

Compléter cet article par les deux alinéas suivants :

« Après le 4^{ème} alinéa, insérer une phrase ainsi rédigée :

Toutefois, la contribution financière de la commune versée au-delà des limites mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-9-1 ouvre droit à la comptabilisation de la différence entre ces limites et la participation effective de la commune pour le calcul du nombre de logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Certaines communes contribuent au financement du logement social au-delà des limites de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire, notamment dans les zones tendues. Il est donc nécessaire de tenir compte de la participation effective des communes au-delà de ces montants, pour déterminer le nombre de logements sociaux décomptés dans la commune.

AMENDEMENT

CE 62

présenté par

MM. Fromantin et Plagnol

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 5

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

« Article L. 302-6-1.- Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6 du présent code, chaque logement social est comptabilisé en fonction d'une unité-logement définie par décret ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi fixe un objectif en nombre de logements et ne prend pas en compte leur taille. Cet amendement vise donc à comptabiliser, dans l'inventaire, chaque logement social en fonction de sa taille pour ne pas pénaliser les programmes qui prévoient de grands logements et ne pas entraîner le développement des seuls petits logements, sans tenir compte des demandes de la population locale.

Il renvoie à un décret ultérieur qui précisera le nombre d'unité logement par taille d'appartement : 1 logement de moins de $25 \text{ m}^2 = 1$ unité logement ; 1 logement entre 25 et $50 \text{ m}^2 = 2$ unités logement ; 1 logement entre 50 et $75 \text{ m}^2 = 3$ unités logement ; 1 logement de plus de $75 \text{ m}^2 = 4$ unités logement.

AMENDEMENT

CE 63

présenté par

MM. Fromantin et Plagnol

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 5

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

« Article L. 302-6-1.- Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6 du présent code, à chaque logement social est affecté une unité de 1 par tranche de 25 m² ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi fixe un objectif en nombre de logements et ne prend pas en compte leur taille. Cet amendement vise donc à comptabiliser, dans l'inventaire, chaque logement social en fonction de sa taille pour ne pas pénaliser les programmes qui prévoient de grands logements et ne pas entraîner le développement des seuls petits logements, sans tenir compte des demandes de la population locale.

Ainsi, les logements correspondent à 1 unité lorsqu'ils font moins de 25 m² ; 2 unités entre 25 et 50 m² ; 3 unités entre 50 et 75 m² ; 4 unités logement au-delà de 75 m².

AMENDEMENT

CE 157

présenté par
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 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet de cet amendement est de retenir dans le comptage des logements sociaux, un coefficient différent selon le type de logements. Pour répondre au plus près aux besoins de la population, il est nécessaire de tenir compte des réalités que recouvrent les différents types de logements sociaux. Aujourd'hui, bon nombre de communes contournent la loi et s'acquittent de leurs obligations en construisant essentiellement des PLS, aggravant ainsi la pénurie de logements très sociaux.

AMENDEMENT

CE 124

présenté par
MM. François de MAZIÈRES, Daniel FASQUELLE et Antoine HERTH

ARTICLE 6

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de conséquence.

AMENDEMENT

CE 172

Présenté par

Mme Annick LEPETIT et M Marcel Rogement

ARTICLE 6

Après le premier alinéa, insérer l'alinéa suivant :

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il apparaît souhaitable que le prélèvement soit doublé pour toutes les communes concernées par la loi. En effet le prélèvement actuel qui est en moyenne de 150€ par logement manquant est bien inférieur aux investissements que doivent consentir les collectivités locales pour produire des logements locatifs sociaux (11 000 € en moyenne selon le rapport spécial de la commission des finances consacré au logement dans le PLF 2012). 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. C'est pourquoi il est proposé de fixer le prélèvement par logement manquant à 40 % du montant du potentiel fiscal par habitant (au lieu de 20 % de ce montant aujourd'hui)

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT (n° 195)

AMENDEMENT

CE III 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% ” »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le prélèvement par logement social manquant est proportionnel au potentiel fiscal par habitant. Il n'a que peu augmenté depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU alors que les prix des logements ont plus que doublé. Certaines communes sont davantage enclines à payer le prélèvement plutôt qu'à aider à la réalisation des logements locatifs sociaux, malgré les sanctions susceptibles de s'appliquer ensuite. Pour rétablir un équilibre, en complémentarité avec le renforcement des sanctions prévu par le projet de loi, il est proposé de doubler le montant du prélèvement. Les EPCI délégataires des aides à la pierre, destinataires du prélèvement, peuvent décider de le maintenir à 20% ou de le fixer à un niveau intermédiaire.

(voir aussi l'amendement CE 193, après l'alinéa 6)

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N° 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 »

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

CE 70

présenté par

MM. Fromantin et Piagnol

ARTICLE 6

Après l'alinéa 4, insérer les deux alinéas suivants :

Après le 4^{ème} alinéa de l'article 302-7, ajouter un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le cas où des collectivités supra-communales, Région ou Département, ont retenu des dispositions limitant ou supprimant des subventions pour les communes au motif qu'elles sont carencées au regard de l'objectif légal de production de logements sociaux, le prélèvement est également diminué à hauteur des parts de subventions susvisées. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin d'éviter qu'une double peine soit infligée à certaines communes, il est nécessaire de tenir compte de la limitation ou de la suppression éventuelles des subventions versées aux communes par les collectivités supra communales au motif qu'elles n'ont pas rempli les objectifs de production de logements sociaux, et de réduire le prélèvement à hauteur de la part des subventions non versées.

AMENDEMENT

CE 184

présenté par
MM. Bernard Reynès et Dino Cinieri

ARTICLE 6

Supprimer l'alinéa 6.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Certains EPCI ayant approuvé récemment leur PLH répondent aujourd'hui aux critères pour pouvoir se voir affecter le prélèvement que subissent les communes. Ce ne sera plus le cas avec la modification de l'alinéa 7 de l'article L302-7 du code de la construction et de l'habitation, qui prévoit désormais qu'une convention de délégation des aides à la pierre doit avoir été conclue pour se voir affecter le prélèvement des communes.

Or, il convient de noter que le préfet est libre d'accepter ou de refuser cette convention. Si l'alinéa 7 de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation était maintenu, certains EPCI n'auraient alors plus la garantie absolue de se voir affecter le prélèvement des communes alors qu'ils disposent pourtant d'un Programme Local de l'habitat approuvé et validé par les services de l'Etat.

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% » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement s'inscrit dans le prolongement de l'amendement CE 111 rect.

Le prélèvement par logement social manquant est proportionnel au potentiel fiscal par habitant. Il n'a que peu augmenté depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU alors que les prix des logements ont plus que doublé. Certaines communes sont davantage enclines à payer le prélèvement plutôt qu'à aider à la réalisation des logements locatifs sociaux, malgré les sanctions susceptibles de s'appliquer ensuite. Pour rétablir un équilibre, en complémentarité avec le renforcement des sanctions prévu par le projet de loi, il est proposé de doubler le montant du prélèvement. Les EPCI délégataires des aides à la pierre, destinataires du prélèvement, peuvent décider de le maintenir à 20% ou de le fixer à un niveau intermédiaire.

AMENDEMENT

CE 83

présenté par

MM. Michel PIRON, Philippe LE RAY, Alain MARC, Yannick MOREAU, Mme Laure de La RAUDIÈRE,
MM. Alain SUGUENOT, Lionel TARDY et Jean-Marie TÉTART

ARTICLE 6

- I. Substituer aux alinéas 7 et 8 l'alinéa suivant : « 5° Le huitième alinéa est supprimé ; »
- II. En conséquence,
 2. Au dernier alinéa, supprimer les mots « Les établissements publics fonciers et ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de retirer de la liste des bénéficiaires des prélèvements, les établissements publics fonciers d'Etat.

Il vise à préserver l'affectation des prélèvements au fonds d'aménagement urbain (FAU) créés en région, gérés en commun par les préfets et les représentants des collectivités. En cours de renouvellement, ces instances doivent pouvoir disposer de moyens d'action.

Il n'y a donc pas lieu de rajouter dans la liste les établissements publics fonciers.

AMENDEMENT

CE 98

présenté par

MM. Bui, Ferrand et Laurent

ARTICLE 6

A l'alinéa 7, le mot :

« huitième »,

est remplacé par le mot :

« septième ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à donner priorité aux établissements publics fonciers créés par l'Etat en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme sur les EPF locaux dans l'affectation du prélèvement. Il convient en effet de renforcer les prérogatives de ces établissements qui disposent de plus grandes marges d'expertise et de négociation dans la recherche et la mise en application de l'intérêt général en matière d'aménagement et de cohésion territoriale.

AMENDEMENT

CE 125

présenté par

MM. François de MAZIÈRES, Daniel FASQUELLE et Antoine HERTH

ARTICLE 7

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 7 détermine les modalités de rattrapage de construction des logements sociaux pour atteindre les taux fixés par la loi. Le calendrier de ce rattrapage est accéléré et instaure des dates butoirs : rattrapage du retard porté au minimum à 25% pour la période 2014-2016, 33% pour la période 2017-2019, 50% pour la période 2020-2022 et 100% pour la période 2023-2025. Il crée ce faisant des effets de seuils, aux très lourdes conséquences budgétaires pour nombreuses collectivités. Cet alourdissement des charges sans compensation est traduit par l'augmentation du plafond du prélèvement qui est porté de 5% à 10% du montant des dépenses réelles de fonctionnement constaté dans le dernier compte administratif.

La libre administration des collectivités territoriales se trouve également entravée par l'interdiction faite aux communes de limiter à 50% la part de logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS), alors que ceux-ci peuvent répondre à un besoin des communes en logements intermédiaires.

Pour les raisons exprimées ci-dessus, il vous est demandé de supprimer l'article 7.

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)**

AMENDEMENT

N° 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*) ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N° 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 ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

AMENDEMENT

CE 37

présenté par
MM. Benoist APPARU, Dino CINIERI et Alain SUGUENOT

ARTICLE 7

Supprimer les alinéas 5 et 6.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet alinéa illustre la vision bureaucratique de la construction de logement.

Contraindre davantage les communes qui comptent moins de 25% de logements sociaux ne peut que les pénaliser pour la réalisation de leurs nouveaux programmes de logements.

Elle pénalise fortement la construction de nouveaux logements étudiants, financés en PLS, et pourtant annoncés comme une priorité de l'actuel gouvernement par la voix du ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche, et pénalise également la construction de résidences pour personnes âgées, également financées en PLS, alors que le vieillissement de la population rend indispensable le développement d'une offre de logement adapté à ces habitants.

Il ne revient pas à la loi de rentrer autant dans le détail de la typologie des logements à réaliser, surtout quand cela revient à exclure, de fait, toute une partie de la population pour laquelle il y a un besoin important de logements.

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N° CE 277

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 7

Rédiger ainsi le sixième alinéa de l'article :

« I. 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.

II. Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat devenu exécutoire après la promulgation de la loi 2012-XXX du XX/XX/2012 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 produire.

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. »

Exposé sommaire

Dans sa version initiale, l'article 7 du projet de loi limitait à 50% la part de logements financés en prêts locatifs sociaux dans l'objectif de réalisation de logements locatifs défini à l'article L.305-2 du code de la construction et de l'habitation.

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%. 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.

Le présent amendement vise à étendre ces seuils aux PLH des communes soumises à l'application de l'article L.302-8 qui entreront en vigueur au début de la cinquième période triennale, à savoir le 1^{er} janvier 2014.

Enfin, il permet aux collectivités de mettre en conformité leur PLH avec le projet de loi selon la simple procédure de modification.

AMENDEMENT

CE 75

présenté par

MM. Fromantin et Plagnol

ARTICLE 7

Rédiger ainsi l'alinéa 6 :

« 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 50 % des logements locatifs sociaux à produire. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le Sénat a abaissé la limite de la part de logements financés en prêts locatifs sociaux à 30 %, contre 50 % dans le projet de loi initial. Il convient a minima de revenir au texte déposé par le Gouvernement en rétablissant cette limite à 50 %.

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)**

AMENDEMENT

N° CE 232

présenté par

Mme Audrey Linkenheid, rapporteure

ARTICLE 7

A la première phrase de l'alinéa 6, substituer au mot :

« prévu »

Le mot :

« défini ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)**

AMENDEMENT

N° 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 ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

AMENDEMENT

CE 39

présenté par
MM. Benoist APPARU, Dino CINIERI et Alain SUGUENOT

ARTICLE 7

Substituer aux deuxième et troisième phrases de l'alinéa 6 la phrase suivante :

«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 50 % des logements locatifs sociaux à produire, à l'exception des logements étudiants, et celle de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 % »

EXPOSÉ SOMMAIRE

A minima, si un quota de PLS doit être mis en place, il est nécessaire d'exclure les logements étudiants du décompte, afin de permettre la poursuite de leur construction, qui a connu un effort sans précédent depuis 2007, avec le financement de plus de 5000 chambres par an et la réhabilitation de 8500 chambres par an ces deux dernières années.

AMENDEMENT

CE 38

présenté par
MM. Benoist APPARU, Dino CINIERI et Alain SUGUENOT

ARTICLE 7

A la deuxième phrase de l'alinéa 6,

après les mots :

« supérieure à »,

rédigé ainsi la fin de cet alinéa :

« 60 % des logements locatifs sociaux à produire et celle de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 20 %. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet alinéa pénalise fortement la construction de nouveaux logements étudiants, financés en PLS, et pourtant annoncés comme une priorité de l'actuel gouvernement par la voix du ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche, et pénalise également la construction de résidences pour personnes âgées, également financées en PLS, alors que le vieillissement de la population rend indispensable le développement d'une offre de logement adapté à ces habitants. Cet amendement propose donc de relever le taux de la part des logements financés en prêts locatifs sociaux.

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)**

AMENDEMENT

N° 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 ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

AMENDEMENT

CE 40

présenté par
MM. Benoist APPARU, Dino CINIÉRI et Alain SUGUENOT

ARTICLE 7

A deuxième phrase de l'alinéa 6. après le mot :

« produire »

Insérer les mots :

« à l'exception des logements étudiants »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Si le quota de 30% de PLS doit être mis en place, il est néanmoins nécessaire d'exclure les logements étudiants du décompte, afin de permettre la poursuite de leur construction, qui a connu un effort sans précédent depuis 2007, avec le financement de plus de 5000 chambres par an et la réhabilitation de 8500 chambres par an ces deux dernières années.

AMENDEMENT

CE 47

présenté par

MM. Fromantin et Piagnol

ARTICLE 7

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

« ...° Après le 3^{ème} alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : « Dans les communes dont le potentiel foncier est bas, l'objectif de réalisation de logements sociaux sera recherché à l'échelle d'un bassin de vie qui sera précisé par décret. Ainsi, les communes d'un même bassin de vie pourront accueillir la réalisation de programmes de logements sociaux avec l'aide financière des communes déficitaires qui pourront les comptabiliser en dépenses déductibles ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement permet d'appliquer les objectifs de la loi à l'échelle de bassins de vie, 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 son territoire. Il concerne les communes à potentiel foncier bas, potentiel établi à partir de quatre indicateurs : le foncier disponible dont celui de l'Etat, le taux de renouvellement du bâti, les opportunités de préemption d'immeubles en totalité et la valeur moyenne du foncier. Ces communes pourront ainsi participer aux efforts de financement d'opérations de logements sociaux en dehors de leurs limites communales, mais à l'intérieur du bassin de vie, et les comptabiliser dans leurs dépenses déductibles.

AMENDEMENT

CE 48

présenté par

MM. Fromantin et Piagnoi

ARTICLE 7

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

« Dans les communes dont le potentiel foncier est bas, l'objectif de réalisation de logements sociaux sera recherchée à l'échelle d'un même bassin de vie qui sera précisé par décret ».

EXPOSE SOMMAIRE

Cet amendement permet d'appliquer les objectifs de la loi à l'échelle de bassins de vie, 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 son territoire. Il concerne les communes à potentiel foncier bas, potentiel établi à partir de quatre indicateurs : le foncier disponible dont celui de l'Etat, le taux de renouvellement du bâti, les opportunités de préemption d'immeubles en totalité et la valeur moyenne du foncier.

AMENDEMENT

CE 49

présenté par

MM. Fromantin et Plagnol

ARTICLE 7

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

« Dès lors que le prix de la charge foncière réelle est supérieur au plafond pris en compte par l'Etat dans le calcul de la surcharge foncière, l'objectif de réalisation de logements sociaux sera recherché à l'échelle d'un bassin de vie, dont la définition est fixée par décret. Ainsi, les communes d'un même bassin de vie pourront accueillir la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux avec l'aide financière des communes déficitaires qui pourront les comptabiliser en dépenses déductibles ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement permet d'appliquer les objectifs de la loi à l'échelle de bassins de vie, 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 son territoire. Il concerne les communes dans lesquelles la charge foncière est élevée. Ces communes pourront ainsi participer aux efforts de financement d'opérations de logements sociaux en dehors de leurs limites communales, mais à l'intérieur du bassin de vie, et les comptabiliser dans leurs dépenses déductibles.

AMENDEMENT

CE 66

présenté par

MM. Fromantin et Piagnoi

ARTICLE 7

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

« Toutefois, en cas d'opération d'acquisition-amélioration et dans l'hypothèse où le coût de réalisation dépasse le seuil de 5 000 €/m² de surface utile, des logements financés en logements locatifs intermédiaires ou en accession sociale à la propriété peuvent représenter jusqu'à 20 % maximum des logements locatifs sociaux produits dans l'opération. Ces logements sont comptabilisés dans l'inventaire des logements sociaux.»

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif d'équilibrer financièrement les programmes de logements sociaux dans les zones denses en permettant la poursuite de l'effort de conventionnement grâce au financement par des prêts locatifs intermédiaires (P.L.I.) et par l'accession sociale à la propriété. Ces logements sont alors comptabilisés à l'inventaire.

AMENDEMENT

CE 73

présenté par

MM. Fromantin et Plagnol

ARTICLE 7

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

« Quand la valeur foncière rend nécessaire, pour la réalisation de logements locatifs sociaux, une intervention de la commune au-delà des limites mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-9-1, la part de logements financé en prêts locatifs sociaux n'est pas limitée.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Certaines communes contribuent au financement du logement social au-delà des limites de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire, notamment dans les zones où la potentiel foncier est particulièrement restreint. Dans ce cas, la part de logements financée en prêts locatifs sociaux ne doit pas être limitée.

AMENDEMENT

CE 73

présenté par

MM. Fromantin et Piagnol

ARTICLE 7

Après le 6^{ème} alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigée :

« Quand la valeur foncière rend nécessaire, pour la réalisation de logements locatifs sociaux, une intervention de la commune au-delà des limites mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-9-1, la part de logements financé en prêts locatifs sociaux n'est pas limitée.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Certaines communes contribuent au financement du logement social au-delà des limites de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire, notamment dans les zones où la potentiel foncier est particulièrement restreint. Dans ce cas, la part de logements financée en prêts locatifs sociaux ne doit pas être limitée.

AMENDEMENT

CE 41

présenté par
MM. Benoist APPARU, Dino CINIÉRI et Alain SUGUENOT

ARTICLE 7

Supprimer les alinéas 7 et 8.

EXPOSÉ SOMMAIRE

En pratique, cet alinéa va conduire à des situations de taxation maximale de certaines communes, quels que soient les efforts déployés par la commune.

Le taux de logement sociaux peut s'accroître soit par de la construction neuve, soit par des acquisitions dans le parc ancien.

Dans le cas de communes avec un taux de logements sociaux inférieur à 5%, cela signifie qu'elles devront avoir une croissance externe du nombre de logements uniquement sociaux d'au moins 2% par an (alors que le desserrement de la population est de 0,5%).

Si elles n'ont pas les réserves foncières nécessaires, cela signifie qu'il faudra que les communes préemptent les logements en ventes : d'une part, elles n'en auront pas les capacités financières, d'autre part, dans certaines zones tendues, elles n'en auront tout simplement pas la possibilité vu la faiblesse du nombre de transaction (qui peut être inférieur à 2% par an pour certaines zones)

AMENDEMENT

CE 185

présenté par
MM. Bernard Reynès et Dino Cinieri

ARTICLE 7

A la première phrase de l'alinéa 8, substituer aux taux : « 25 % » le taux « 20 % ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'alinéa 4 du projet de loi est plus sévère que les dispositions actuellement en vigueur : la loi prévoit un objectif minimal de 15 % par période triennale, objectif sur lequel plusieurs programmes locaux de l'habitat ont été bâtis.

Avec les modifications apportées par l'article 7 alinéa 4 du présent projet de loi, les objectifs passeront de 15 % à 25 % du nombre de logements sociaux manquants sur la période triennale 2014-2016. Ce pourcentage, cumulé à l'augmentation de 20 à 25 % de logements sociaux à construire, conduit à des résultats inquiétants (pour certaines communes le nombre de logements sociaux à réaliser pourrait plus que doubler sur cette période triennale) et difficilement réalisables sur une période aussi proche. Les délais pour mener à bien une opération de logements sociaux sont longs et une augmentation aussi importante des objectifs sur un délai aussi court n'est pas réaliste et ne laisse pas le temps aux communes ou EPCI de s'organiser.

Or, ce sont sur ces objectifs que les préfets décideront de la majoration des prélèvements.

Cet amendement vise donc à ce que l'objectif de réalisation prévu à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation pour la cinquième période triennale (2014-2016) soit ramené à 20 % afin d'accorder un délai réaliste aux communes ou EPCI pour s'organiser et atteindre les nouveaux objectifs.

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)**

AMENDEMENT

N° 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 ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

AMENDEMENT

CE 84

présenté par

MM. Michel PIRON, Alain MARC, Yannick MOREAU, Jean-Marie TÉTART,
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 ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet du Gouvernement de relever de 20% à 25% le quota de logements sociaux dans les zones tendues est cohérent avec la réalité de la demande portant sur le parc du logement social.

Toutefois, il est suggéré de mieux prendre en compte la diversité du logement social.

Le projet de texte initial du Gouvernement aboutissait à prendre en compte, pour le calcul du quota, les logements sociaux, y compris ceux en location-accession. Le texte adopté par les sénateurs revient sur ces dispositions excluant par là même les logements éligibles au « Prêt Social de Location-Accession » (PSLA).

Or, ces derniers relèvent de la réponse aux besoins des ménages modestes.

Le présent amendement vise donc à intégrer les logements financés par un PSLA dans l'effort de construction triennal imposé aux collectivités soumises au taux de 25%, pour la quote-part comprise entre 20% et 25%.

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'Etat 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'Etat, 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'Etat.

L. 624-5 Le loyer est fixé conjointement entre le propriétaire et la commune ou l'organisme mandataire après avis de France Domaines. 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'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les communes qui n'ont pas encore atteint l'objectif de logements sociaux fixé par la loi SRU ont moins de capacité d'accueil des familles en difficulté que les autres communes. Et le rattrapage ne se fera que progressivement d'ici 2025. Pour répondre à l'urgence du droit au logement, il est proposé que les maires se voient accorder un "droit de priorité" sur les logements remis en location. Cet amendement vise à instaurer ce droit de priorité en introduisant un chapitre nouveau dans le livre sixième du code de la construction et de l'habitation qui rassemble les « mesures pour tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement ».

AMENDEMENT

CE 131

présenté par

Mme Sandrine Mazetier, MM. 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à assurer la compensation intégrale des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées aux bailleurs acquéreurs des logements Icade.

En novembre 2009, environ 35 000 logements locatifs étaient cédés par la société Icade, filiale cotée de la Caisse des dépôts et consignations, à un consortium de 26 bailleurs sociaux mené par la Société Nationale Immobilière.

Peu avant, à la suite notamment d'une mobilisation sans précédent de 36 maires d'Ile-de-France, le gouvernement d'alors s'engageait à compenser les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées à ces bailleurs lors d'acquisition en PLS, en déposant un amendement, adopté à l'unanimité à l'Assemblée nationale dans le cadre de la discussion du projet de loi de finances pour 2010.

Mais du fait que les différentes compensations d'exonérations sont devenues, depuis l'entrée en application de la loi de finances pour 2009, des variables d'ajustement au sein de l'enveloppe normée des concours de l'Etat, le montant de cette compensation se trouve chaque année réduit par l'application d'un coefficient déflateur cumulé. En 2012, les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties liées au patrimoine Icade ne seraient en réalité compensées qu'à 62%.

Conformément au dispositif proposé par le gouvernement au travers du présent projet de loi pour développer une offre de logement correspondant aux besoins et au pouvoir d'achat de chacun, cet amendement vise à mettre un terme à la pénalisation financière des collectivités locales qui, accueillant l'ancien patrimoine immobilier d'écadé, contribuent activement au maintien d'une offre de logement accessible aux ménages les plus fragiles.

CE 131

AMENDEMENT

CE 126

présenté par
MM. François de MAZIERES, Daniel FASQUELLE et Antoine HERTH

ARTICLE 8

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 8 prévoit la multiplication par 5 des pénalités pour les communes n'ayant pas atteint les taux de logements sociaux fixés par la loi.

Le cumul de ce quintuplement des sanctions et du relèvement de 20 à 25 % du quota minimum de logements sociaux aboutirait dans de nombreuses situations locales à un montant de pénalités très élevé. Or, on peut exiger des élus un effort sur le flux des nouvelles constructions, certainement pas sur le stock des logements existants pour lequel ils n'ont souvent aucune responsabilité. Pour de nombreuses villes, ces nouvelles pénalités les conduiraient soit à réduire considérablement leurs autres capacités d'investissement, soit à augmenter la fiscalité locale. Cette évolution induite par le projet de loi est paradoxalement totalement contraire à la décentralisation prônée par ailleurs et contraindra fortement les finances des collectivités. Plus grave encore, elle va dans de nombreuses villes aller exactement à l'encontre de tous les efforts faits par les municipalités qui mènent une politique volontariste de mixité sociale dans tous les quartiers. En infligeant en outre des sanctions financières très élevées à des villes qui souvent ne disposent que d'un foncier très contraint, le Gouvernement ne laisse aucune autre solution aux maires que de, soit densifier les quartiers sociaux existants, soit effectivement construire 100% de logements sociaux sur les rares parcelles qui pourraient être libérées.

Pour les raisons exprimées ci-dessus, il vous est demandé de supprimer l'article 8.

AMENDEMENT

CE 64

présenté par
MM. Fromantin et Plagnol

ARTICLE 8

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

a bis) A la première phrase, après les mots « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune, » sont insérés les mots : « de la taille des logements comptabilisés comme unité logement par tranche de 25 m² » ;

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à prendre en compte comme critère du prononcé éventuel de la carence et du quintuplement de la pénalité, la taille des logements réalisés. En effet, la loi fixe un objectif en nombre de logements et ne prend pas en compte leur taille. Cet amendement vise donc à comptabiliser, dans l'inventaire, chaque logement social en fonction de sa taille pour ne pas pénaliser les programmes qui prévoient de grands logements et ne pas entraîner le développement des seuls petits logements, sans tenir compte des demandes de la population locale.

Ainsi, les logements correspondent à 1 unité lorsqu'ils font moins de 25 m² ; 2 unités entre 25 et 50 m² ; 3 unités entre 50 et 75 m² ; 4 unités logement au-delà de 75 m².

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N° 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 » ; »

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

AMENDEMENT

Présenté par

M. Chassaigne, M. Carvalho, M. Asensi, Mme Buffet, Mme Fraysse, M. Bocquet, M. Candelier, M. Charroux, M. Dolez et M. 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 ».

EXPOSE SOMMAIRE

En l'absence de prélèvements réellement dissuasifs, les dispositions du présent projet de loi – ainsi que celles de la loi SRU – risquent d'être inopérantes.

L'existence de nombreuses communes refusant délibérément d'appliquer l'article 55 de la loi SRU en est le signe.

C'est la raison pour laquelle les auteurs de cet amendement souhaitent que le taux de majoration des prélèvements pour non-respect de la loi SRU soit réellement dissuasif, en disposant d'un plafond plus élevé mais également d'un plancher.

AMENDEMENT

CE 69

présenté par
MM. Fromantin et Plagnol

ARTICLE 8

Compléter l'alinéa 6 par la phrase suivante :

« La majoration tient compte de l'importance des fonds mobilisés par la commune en faveur du logement social, du potentiel foncier, de la densité du foncier de l'État mobilisable et de la valeur foncière au regard de la contribution financière versée par la commune au-delà de la limite mentionnée au dernier alinéa du présent article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La situation réelle du parc de logement n'est pas la même dans l'ensemble des communes soumises aux dispositions de l'article 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Certaines d'entre-elles ne disposent pas suffisamment de potentiel foncier pour atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux. Sans remettre en cause le principe de la majoration, il est donc proposé que celle-ci prenne obligatoirement en compte les efforts engagés par la commune, ainsi que son potentiel foncier.

AMENDEMENT

CE 181

présenté par

MM. Bernard Reynès, Lionel Tardy, Dino Ciniéri, Yves Nicolin, Jean-Michel Couve, Alain Suguenot, Alain Marc et Mme Laure de La Raudière

ARTICLE 8

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est important de souligner les actions des communes et EPCI réalisées dans le cadre de la cellule habitat indigne. Il est important que l'État apporte son soutien aux communes et EPCI dotés de telles structures, dont la dimension sociale des actions menées ne fait aucun doute.

Ces actions bénéficiant aux personnes les plus modestes, il serait cohérent que les prélèvements de des communes et EPCI dotés d'une cellule habitat indigne soient minorés, afin d'encourager ces initiatives.

AMENDEMENT

CE 182

présenté par

MM. Bernard Reynes, Lionel Tardy, Dino Ciniéri, Yves Nicolin, Jean-Michel Couve, Alain Suguenot, Alain Marc et Mme Laure de La Raudière

ARTICLE 8

Après l'alinéa 6, insérer l'alinéa *NOUVEAU* :

« Les coûts d'aménagement de logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement menée sous maîtrise d'ouvrage communale sur des terrains cédés à un tarif inférieur d'au moins 20 % à la valeur vénale usuelle du parc privé et réservés à des primo-accédants sont déduits du prélèvement majoré mentionné à l'alinéa 6 du présent article. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Ces aménagements, réalisés et dont le coût est pris en charge par les communes ou EPCI, sont réalisés en vue de réaliser des logements en accession sociale à la propriété. S'agissant de logements sociaux, il paraît cohérent que l'Etat tienne compte des actions et dépenses réalisées par les communes ou EPCI en faveur du logement social dans le calcul des prélèvements pour non respect de la loi.

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

AMENDEMENT

Présenté par

M. Chassaigne, M. Carvalho, M. Asensi, Mme Buffet, Mme Fraysse, M. Bocquet, M. Candélier, M. Charroux, M. Dolez et M. 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 % ».

EXPOSE SOMMAIRE

Les auteurs de cet amendement considèrent que le plafond de majoration doit être porté à 10 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice, et ce pour l'ensemble des communes et non simplement pour les plus aisées d'entre elles.

AMENDEMENT

CE 68

présenté par
MM. Fromantin et Piagnol

ARTICLE 8

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

«...» La dernière phrase est complétée par les mots : « déduction faite des atténuations de produits ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à préciser la notion de dépenses réelles de fonctionnement et à en déduire les prélèvements effectués sur les recettes fiscales au titre du FNGIR, du FPIC, du FSRIF et de la loi SRU.

AMENDEMENT

CE 85

présenté par

MM. Michel PIRON, Philippe LE RAY, Alain MARC, Yannick MOREAU, Mme Laure de la RAUDIERE,
MM. Alain SUGUENOT, Lionel TARDY et Jean-Marie TÉTART

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 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement donne la priorité du versement de la majoration du prélèvement sur les communes déficitaires aux communautés et aux Fonds d'aménagement urbain (FAU).

En effet, l'effort supplémentaire de construction de logements sociaux demandé aux communes et à leurs intercommunalités, dans un contexte financier très contraint nécessite d'optimiser l'ensemble des financements. En conséquence il semble cohérent d'éviter la dispersion des moyens financiers en créant un nouveau fonds national alors qu'ont été institués des Fonds d'aménagement urbain (FAU) gérés en commun avec les préfets et les représentants des collectivités locales.

Il semble plus légitime de confier la gestion de la majoration du prélèvement à des entités déjà existantes et en cours de renouvellement qui à défaut pourraient être privés de moyens d'action.

Les collectivités, en lien avec les FAU seront toujours en mesure dans un second temps de recourir à leurs opérateurs fonciers.

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N° 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 ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au
renforcement des obligations de production de logement social (n° 195)

AMENDEMENT

N° CE 237

présenté par

Mme Audrey Linkenheid, rapporteure

ARTICLE 8

A l'alinéa 13, après les mots :

« 5 000 € par logement »

insérer les mots :

« construit ou acquis ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

AMENDEMENT

CE 115

présenté par

Mmes Michèle Bonneton et Brigitte Allain

ARTICLE 8

Compléter l'article 8 par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lorsqu'une commune fait l'objet d'un constat de carence, le préfet peut mettre en place un dispositif d'intermédiation locative de type Solibail en mobilisant pour ce faire le parc privé de la commune. Ce qui permet de disposer rapidement d'une offre locative sociale sur le territoire communal pour loger des personnes prioritaires. Le coût du dispositif serait imputé sur la majoration du prélèvement.

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. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les communes qui n'ont pas suffisamment de logements sociaux accueillent de ce fait peu de demandeurs de logements reconnus prioritaires. C'est pourquoi il est proposé que lorsque la commune fait l'objet d'un constat de carence, les attributions réalisées par le préfet au titre du DALO sur son territoire s'imputent également sur le contingent de la commune.

AMENDEMENT

CE 161 rect.

présenté par

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. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à conforter le respect de la mixité sociale et la mise en œuvre du DALO, notamment dans les municipalités faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 309-2-1 du Code la construction et de l'habitat.

En effet, moins de 2 000 communes accueillent plus de 90 % du parc social. Ce déséquilibre territorial se répercute sur l'application du DALO en rendant sa mise en œuvre difficile. Il est donc souhaitable de favoriser l'égalité territoriale en la matière.

AMENDEMENT

CE 67

présenté par

MM. Fromantin et Piagnol

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE 9, INSÉRER L'ARTICLE SUIVANT :

Au premier alinéa de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation,

après les mots :

« est composée du maire de la commune concernée »,

ajouter les mots :

« de membres de l'Association des Maires de France, »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à ajouter à la composition de la commission de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, des membres de l'Association des Maires de France.