

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

CE 5

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 ADDITIONNEL AVANT ARTICLE PREMIER

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

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

EXPOSE SOMMAIRE

Le 24 décembre 2003, le groupe interministériel de réflexion sur le logement de fonction des agents de l'Etat a rendu un rapport comportant des chiffres estimatifs ou incomplets sur la situation et l'utilisation du parc de logements concédés aux fonctionnaires de la fonction publique d'Etat, pour nécessité absolue de service (NAS) ou pour utilité de service (CUS). Pour la fonction publique territoriale, « le recensement s'est révélé impraticable » et a été abandonné, notamment faute de temps, de moyen et d'outil centralisé de mesure. Pour la fonction publique hospitalière, l'enquête « s'est révélée hasardeuse » et n'a abouti qu'à une estimation très grossière du nombre de logements détenus et concédés. Alors que cette enquête est manifestement insuffisante et déjà dépassée, aucune autre enquête sérieuse ne semble avoir été réalisée ou communiquée sur ce sujet. Or, du fait d'une politique de construction de logements insuffisante, un nombre croissant de nos concitoyens rencontrent des difficultés pour obtenir un logement décent à un prix supportable. Dans ces conditions,

des élus et des associations s'interrogent sur le taux de vacance de ces logements de fonction et sur leur possible mise à disposition, à l'intention de familles ou de personnes démunies. Pour répondre à cette question, il serait indispensable qu'un nouveau rapport soit réalisé, avec des moyens suffisants et dans la transparence, pour faire un état des lieux actualisé et plus complet des logements de fonction des trois fonctions publiques.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 9

AMENDEMENT

présenté par
M. Tardy

ARTICLE 1er

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article prévoit un rapport, sur un sujet dont on a du mal à saisir le sens à la première lecture, tant sa rédaction est alambiquée.

Il propose l'idée d'encadrer l'évaluation de la valeur d'un bien, par des dispositions légales ou réglementaires, ce qui revient à ouvrir la porte à une fixation par l'administration de la valeur des biens, par le biais de critères très contraignants.

ASSEMBLÉE NATIONALE
XIV Législature

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur
du logement et au renforcement des obligations de production de
logement social, n° 402**

AMENDEMENT

CE 73

présenté par M. APPARU

ARTICLE 1er

Supprimer cet article.

EXPOSE SOMMAIRE

Le parlement a pour rôle de faire la loi et de légiférer. Non pas, comme le préconise à plusieurs reprises ce texte, de travailler sur des rapports du gouvernement à chaque fois qu'un nouveau mécanisme est mis en place.

ASSEMBLÉE NATIONALE
XIV Législature

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur
du logement et au renforcement des obligations de production de
logement social, n° 402**

AMENDEMENT

CE 74

présenté par M. APPARU

ARTICLE 2

Supprimer cet article.

EXPOSE SOMMAIRE

Le parlement a pour rôle de faire la loi et de légiférer. Non pas, comme le préconise à plusieurs reprises ce texte, de travailler sur des rapports du gouvernement à chaque fois qu'un nouveau mécanisme est mis en place.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 64

AMENDEMENT

présenté par

François de MAZIERES, Damien ABAD, Dino CINIERI, Jean-Michel COUVE, Daniel FASQUELLE, Franck GILARD, Georges GINESTA, Anne GROMMERCH, Antoine HERTH, Thierry LAZARO, Philippe LE RAY, Alain MARC, Philippe-Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Yves NICOLIN, Josette PONS, Bernard REYNES, Michel SORDI, Eric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Jean-Marie TETART, Catherine VAUTRIN, Martial SADDIER

ARTICLE 3

Supprimer cet article.

Exposé sommaire

L'article 3 de ce projet de loi prévoit de faciliter la cession de terrains de l'Etat pour construire des logements sociaux. Si l'objectif affiché est louable, les dispositions prévues par cet article, en raison de la précipitation avec laquelle le texte a été élaboré, ne peuvent faire l'objet d'un consensus.

En effet, la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale permet au Préfet de décider qu'un terrain de l'Etat peut être cédé à un prix inférieur à sa valeur vénale lorsqu'il est destiné à la construction de logements sociaux. Cette décote est actuellement plafonnée par décret : elle peut atteindre 25 % de la valeur vénale et jusqu'à 35 % si le terrain est situé dans une zone où le marché est tendu.

Le présent projet de loi prévoit d'aller au-delà, avec une mise à disposition gratuite des terrains de l'Etat.

Si des efforts demeurent naturellement à faire sur les nouvelles constructions, la mise à disposition gratuite des terrains de l'Etat pour libérer du foncier au bénéfice des collectivités territoriales, des EPCL, mais également des bailleurs sociaux (OPHLM, SA HLM...) mérite dans un contexte budgétaire particulièrement contraint, une étude d'impact approfondie. La liste communiquée en annexe du projet de loi, par les très nombreuses incohérences immédiatement soulignées par les maires, montre que ce travail n'a pas été réalisé.

En outre, si les différents ministères ne récupèrent rien de la vente de leurs terrains, ils ne seront pas incités à les vendre, alors même que dans un contexte de baisse des dépenses de l'Etat, ces personnes publiques pourraient souhaiter augmenter leur budget en vendant des terrains inutilisés.

De fait, ce projet de loi ne règle en rien la question du logement locatif social et méconnaît la réalité des terrains publics « disponibles ».

Pour les raisons exprimées ci-dessus, il vous est demandé de supprimer l'article 3.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 65

AMENDEMENT

présenté par

François de MAZIERES, Damien ABAD, Dino CINIERI, Jean-Michel COUVE, Daniel FASQUELLE, Franck GILARD, Georges GINESTA, Anne GROMMERCH, Antoine HERTH, Thierry LAZARO, Philippe LE RAY, Alain MARC, Philippe-Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Yves NICOLIN, Josette PONS, Bernard REYNES, Michel SORDI, Eric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Jean-Marie TETART, Catherine VAUTRIN, Martial SADDIER, Benoist APPARU

ARTICLE 3

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

Exposé sommaire

L'article 3 de ce projet de loi prévoit de faciliter la cession de terrains de l'Etat pour construire des logements sociaux. Si l'objectif affiché est louable, les dispositions prévues par cet article, en raison de la précipitation avec laquelle le texte a été élaboré, ne peuvent faire l'objet d'un consensus.

En effet, la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale permet au Préfet de décider qu'un terrain de l'État peut être cédé à un prix inférieur à sa valeur vénale lorsqu'il est destiné à la construction de logements sociaux. Cette décote est actuellement plafonnée par décret : elle peut atteindre 25 % de la valeur vénale et jusqu'à 35 % si le terrain est situé dans une zone où le marché est tendu.

Le présent projet de loi prévoit d'aller au-delà, avec une mise à disposition gratuite des terrains de l'Etat.

Si des efforts demeurent naturellement à faire sur les nouvelles constructions, la mise à disposition gratuite des terrains de l'Etat pour libérer du foncier au bénéfice des collectivités territoriales, des EPCI, mais également des bailleurs sociaux (OPHLM, SA HLM...) mérite dans un contexte budgétaire particulièrement contraint, une étude d'impact approfondie. La liste communiquée en annexe du projet de loi, par les très nombreuses incohérences immédiatement soulignées par les maires, montre que ce travail n'a pas été réalisé.

En outre, si les différents ministères ne récupèrent rien de la vente de leurs terrains, ils ne seront pas incités à les vendre, alors même que dans un contexte de baisse des dépenses de l'Etat, ces personnes publiques pourraient souhaiter augmenter leur budget en vendant des terrains inutilisés.

Il est donc indispensable de trouver un équilibre entre l'intérêt du vendeur et l'objectif de faciliter l'achat de terrains par les collectivités territoriales. Le présent amendement propose ainsi que la décote puisse atteindre 50% de la valeur vénale du terrain.

ASSEMBLÉE NATIONALE

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT ~~N°2~~

CE 37

présenté par

M. Piron, Jean-Pierre Decool, Patrick Hetzel, Philippe Le Ray, Alain Suguenot, Alain Marc

ARTICLE 3

À la première phrase de l'alinéa 5, substituer au taux :

« 100 % »,

le taux :

« 50 % ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) modifié par l'article 1^{er} du présent projet de loi, prend place dans la 3^e partie de ce code relative aux cessions et plus particulièrement dans le Chapitre 1^{er} du Titre 1^{er} du livre II, portant sur les cessions à titre onéreux des biens relevant du domaine immobilier privé de l'État.

Il apparaît qu'une décote de principe, fixée à 100 % de la valeur vénale du terrain pour la part de programme destinée aux logements sociaux, décote susceptible seulement par exception et selon différentes conditions, d'être réduite pour tenir compte notamment de la catégorie de logements ou de certaines circonstances, ne permet pas de qualifier de cession à titre onéreux les cessions concernées.

D'autre part, une décote supérieure à 50 % de la valeur vénale apparaît trop défavorable tant aux intérêts de l'État qu'à ceux des établissements publics visés par les cessions à moindre prix de leur foncier bâti ou non. En conséquence, l'amendement proposé limite à 50 % de la valeur vénale cette décote.

Une location de longue durée constitutive de droits réels apparaît plus équitable pour les mises à disposition avec décote supérieure à 50 % par rapport à l'estimation de l'Administration des Domaines. Cette proposition fait l'objet d'un amendement séparé.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 10

AMENDEMENT

présenté par

M. Tardy

ARTICLE 3

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'utilisation du foncier doit permettre de répondre à des préoccupations diverses. Pour une bonne coordination, il est essentiel que toutes les parties prenantes soient associées.

Le grand souci du monde agricole est actuellement la consommation des terres agricoles, notamment par la construction de logements. Cet amendement propose donc d'associer le monde agricole, par le biais d'une simple consultation, à une décision qui peut avoir des impacts sur un point qui les préoccupe beaucoup.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 66

AMENDEMENT

présenté par

François de MAZIERES, Damien ABAD, Dino CINIERI, Jean-Michel COUVE, Daniel FASQUELLE, Franck GILARD, Georges GINESTA, Anne GROMMERCH, Antoine HERTH, Thierry LAZARO, Philippe LE RAY, Alain MARC, Philippe-Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Yves NICOLIN, Josette PONS, Bernard REYNES, Michel SORDI, Eric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Jean-Marie TETART, Catherine VAUTRIN, Martial SADDIER

ARTICLE 3

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

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

Exposé sommaire

Cet amendement prévoit l'avis conforme du conseil municipal lorsqu'un terrain cédé par l'Etat ou un établissement public fait l'objet d'une décote afin de réaliser des logements sociaux.

Au nom du principe de libre administration des collectivités territoriales, il est essentiel que le conseil municipal soit informé qu'un terrain est cédé sur sa commune en vue de réaliser des logements sociaux.

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2012

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social N°402

AMENDEMENT

présenté par

M. Bernard REYNÈS, M. Lionel TARDY, M. Damien ABAD

ARTICLE 3

I. – À la fin de l'alinéa 12, substituer aux mots :

« locatifs sociaux »

les mots :

« à usage locatif sociaux et en accession sociale à la propriété ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi qui nous est présenté vise à développer l'offre de logement correspondant aux besoins et au pouvoir d'achat de chacun, et plus particulièrement des personnes les plus modestes.

Le contexte économique et financier actuel a pour conséquence directe un durcissement des critères d'attribution des prêts immobiliers, dont les ménages les plus modestes sont les premiers à souffrir. Il est donc primordial de favoriser l'accès à la propriété des ménages les plus modestes.

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

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 11

AMENDEMENT

présenté par

M. Tardy

ARTICLE 3

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il faut préciser la rédaction sur les obligations des héritiers d'un primo-acquéreur qui décède avant les 10 ans.

Cette précision est importante pour le calcul de la valeur du bien dans l'actif successoral.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

CE 12

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

présenté par
M. Tardy

ARTICLE 3

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose d'inscrire ce nouveau droit de préemption dans le cadre du droit de préemption urbain déjà existant, pour ce qui est des modalités d'application, ce qui semble ne pas avoir été prévu par le texte.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

CE 13

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

présenté par

M. Tardy

ARTICLE 3

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif ne doit pas amener une moins-value en cas de forte inflation entre le moment de l'achat et celui de la revente.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 61

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 3

Supprimer les alinéas 17, 18 et 19 du *IV*.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Ces dispositions n'étaient pas dans le texte adopté les 9 et 10 octobre 2012.

Or, le compte-rendu du Conseil des ministres du 14 novembre 2012 précise que : « Le texte adopté en conseil des ministres est, dans sa presque totalité, identique à celui qui a fait l'objet d'une adoption dans les mêmes termes par le Sénat et l'Assemblée nationale les 9 et 10 octobre derniers. »

L'auteur de l'amendement demande donc des justifications au Gouvernement quant à l'introduction du *IV* de l'article 3.

ASSEMBLÉE NATIONALE

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT ~~N°1~~

CE 36

présenté par

Michel Piron, Lionel Tardy, Jean-Pierre Decool, Patrick Hetzel, Alain Suguenot, Philippe Le Ray,
Alain Marc

ARTICLE 3

Compléter l'alinéa 20 par la phrase suivante :

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour objectif de maintenir une certaine mixité sociale à l'échelle du quartier. En effet, il est probable que certains terrains que souhaite céder l'État se trouvent dans des zones urbaines sensibles, ou dans des zones avec un fort taux de logements sociaux. Afin d'éviter de créer des « ghettos », il convient de limiter le taux de construction de logements sociaux dans une zone donnée, en permettant aux communes qui bénéficient de la décote de « transférer » sur un autre terrain la programmation de logements sociaux, dans un quartier qui en comporte un taux plus faible.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC - (N° 402)

CE 14

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

présenté par

M. Tardy

ARTICLE 3

A l'alinéa 21, supprimer les mots « dont l'Etat dispose »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lors de la cession d'un terrain, le cessionnaire est tenu de fournir à l'acquéreur toutes les informations relatives au bien vendu. Dans cet alinéa, on dispense l'Etat de fournir certains renseignements, qui peuvent éventuellement amener à une restriction des possibilités de construire.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC - (N° 402)

CE 15

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

présenté par

M. Tardy

ARTICLE 3

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif prévu passe par la rédaction d'un rapport, qui ne sera lu que par très peu de personnes, sans que l'on ait l'intégralité des données.

Il est préférable de publier, dans le cadre de l'Open data, l'ensemble de ces données, qui n'ont rien de confidentiel, afin que chacun puisse établir ce bilan. Il sera toujours possible à l'administration d'établir son propre rapport.

De plus, au regard de l'encombrement du calendrier parlementaire, il apparaît intenable que l'on puisse consacrer une séance de commission à un débat sur un tel rapport. Il faut éviter d'inscrire dans la loi des engagements que l'on sait intenable, sauf éventuellement la première année.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC - (N° 402)

CE 16

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

présenté par
M. Tardy

ARTICLE 3

Supprimer les alinéas 28 et 29

EXPOSÉ SOMMAIRE

Ces alinéas créent un nouveau comité consultatif, un de plus. Sa mission est particulièrement nébuleuse, puisqu'en plus de la mission de suivi du dispositif, elle aura à « s'assurer que la stratégie adoptée ... est de nature à favoriser la cession de biens appartenant au domaine privé au profit de la construction de logement sociaux ».

Nous devons éviter de créer, par la loi, de tels comités, qui souvent, restent pendant longtemps dans les textes, alors qu'ils n'ont plus aucune activité.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

CE 17

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT

présenté par
M. Tardy

ARTICLE 3

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

La règle, depuis 2006, est de fixer une limite dans le temps, en général cinq ans, quand on crée un comité consultatif. Cela oblige, au terme du délai, à évaluer l'utilité du comité, et la pertinence de la proroger.

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2012

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social N°402

AMENDEMENT

présenté par

M. Bernard REYNÈS, M. Lionel TARDY, M. Damien ABAD

ARTICLE 3

Après le mot :

« locatifs »,

supprimer la fin de l'alinéa 30.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif du présent projet de loi vise à favoriser l'accès de personnes à revenus modestes à des logements sociaux. La rédaction actuelle de l'alinéa 26 exclut des logements sociaux les logements en accession sociale à la propriété.

Alors que les ménages les plus modestes souffrent du durcissement des critères d'attribution des prêts immobiliers, il est primordial de favoriser l'accession à la propriété pour les personnes à revenus modestes.

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2012

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social N° 402

AMENDEMENT

présenté par

M. Bernard REYNÈS, M. Lionel TARDY, M. Damien ABAD

ARTICLE 3

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif de ce texte vise à favoriser l'accès de personnes à revenus modestes à des logements sociaux. Développer l'accession à la propriété de ces ménages est primordial, plus particulièrement dans un contexte économique et financier leur rendant de plus en plus difficile l'obtention d'un prêt pour un bien immobilier cédé à sa valeur vénale réelle.

Les terrains accueillant ces constructions étant cédés par la commune à un prix inférieur à la valeur vénale du terrain, la dimension sociale de tels projets est indéniable. La réalisation de ces constructions traduit la volonté d'une collectivité territoriale de favoriser l'accession à la propriété de ménages modestes, et ce au prix d'un sacrifice financier évident pour la collectivité, et ce d'autant plus que les collectivités souffrent d'une diminution non négligeable de leur budget.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 67

AMENDEMENT

présenté par

François de MAZIERES, Damien ABAD, Dino CINIEMI, Jean-Michel COUVE, Daniel FASQUELLE, Franck GILARD, Georges GINESTA, Anne GROMMERCH, Antoine HERTH, Thierry LAZARO, Philippe LE RAY, Alain MARC, Philippe-Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Yves NICOLIN, Josette PONS, Bernard REYNES, Michel SORDI, Eric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Jean-Marie TETART, Catherine VAUTRIN, Martial SADDIER

ARTICLE 4

Supprimer cet article.

Exposé sommaire

L'article 4 de ce projet de loi prévoit d'appliquer le dispositif prévu à l'article 3 pour les terrains des établissements publics de l'Etat.

La mise à disposition gratuite des terrains représentera inévitablement un manque à gagner pour les établissements publics. In fine, la perte de recettes sera répercutée sur les usagers des services publics.

Pour les raisons exprimées ci-dessus, il vous est demandé de supprimer l'article 4.

ASSEMBLEE NATIONALE

Projet de loi mobilisation du foncier public et renforcement des obligations de production de logement social
n°402

AMENDEMENT

présenté par

Michel PIRON

Dino CINIERY, Eric STRAUMANN, Jean-Claude GUIBAL, Michel HEINRICH, Jean-Pierre DECOOL, Jean-Pierre VIGIER, Sophie ROHFRITSCH, Alain CHRETIEN, Patrick HETZEL, Philippe LE RAY, Isabelle LE CALLENNEC

ARTICLE 5

Rédiger ainsi cet article :

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

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

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

3° Le 2^e alinéa est supprimé.

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

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

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

EXPOSE SOMMAIRE

Le texte de l'article 7 de la loi du 17 02 12 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés est modifié par l'article 5 du nouveau projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public pour permettre à l'Etat et ses Etablissements publics de consentir des baux emphytéotiques administratifs et des baux à construction à redevance décotée, en plus des cessions en pleine propriété à prix décoté.

Cet objectif est partagé mais à la place où le bail à construction a été introduit en première lecture, il se trouve soumis aux mêmes conditions restrictives que le BEA et ne permettrait donc pas d'envisager de fonder des opérations d'accession à la propriété avec suffisamment de pérennité. Un amendement est donc déposé pour modifier l'article 5 afin d'ajouter aux côtés du bail emphytéotique administratif, qui serait destiné aux cas de mise à disposition portant sur le domaine public de l'Etat et de ses Etablissements publics, la faculté d'utiliser le bail emphytéotique « de droit commun » et le bail à construction sur le domaine privé, dans des conditions apportant une pérennité des droits du preneur plus propice notamment aux opérations d'accession à prix maîtrisés.

**PROJET DE LOI RELATIF A LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET
RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL**

Amendement

CE 4

Présenté par

Jean-Marie Tétart

Article 7

Compléter cet article par un deuxième alinéa ainsi rédigé :

« Les logements vacants faisant l'objet d'une succession qui ne serait pas encore réglée ne peuvent être réquisitionnés »

Exposé sommaire

Comment pourrait-on estimer qu'un logement est vacant alors qu'il ne dispose pas encore d'un propriétaire ? Si ce logement fait partie d'une succession et qu'elle n'est pas encore réglée, il ne pourrait être réquisitionné.

L'objet de cet amendement est donc d'exclure des appartements qui peuvent être réquisitionnés par le représentant de l'Etat, afin de garantir le droit au logement, les biens qui seraient dans ce cas de figure. En effet, une succession peut, parfois, prendre plus de douze mois.

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

AMENDEMENT

CE 6

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 2, remplacer le chiffre : « vingt-quatre » par le chiffre : « douze ».

EXPOSE SOMMAIRE

Les auteurs de cet amendement attirent l'attention sur le fait que le nouvel échéancier de 24 mois mis à la disposition des propriétaires pour éviter la réquisition de leur bien – ainsi que l'assujettissement à la taxe sur les logements vacants – porte le délai total avant réquisition à 36 mois (attendu que la vacance est-elle-même constatée seulement au bout de 12 mois).

Ce délai semble trop élevé pour permettre la mise à disposition effective des surfaces inutilisées. Il convient donc de le réduire.

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

CE 7

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 ADDITIONNEL APRES ARTICLE 8

Après

Avant l'article 8, insérer un article ainsi rédigé :

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

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

EXPOSE SOMMAIRE

Cet amendement propose de permettre la saisine de la juridiction administrative par les prioritaires DALO afin que soit ordonnée, par décision de justice, la mise en œuvre des procédures de réquisition des logements vides avec attributaires telles que décrites par les articles L. 642-1 à L. 642-28 du code de la construction et de l'habitation.

Les auteurs de cet amendement entendent permettre aux mal-logés de réclamer, avec l'aide de la justice, leur relogement dans les nombreux logements laissés vacants. Il s'agit d'obliger la puissance publique à appliquer les dispositions législatives existantes.

Les auteurs rappellent que la procédure de « réquisition avec attributaire » prévoit la réquisition de biens vacants appartenant à des personnes morales pour une durée maximum de 6 ans. Le propriétaire est indemnisé (loyer très social). Il ne s'agit en aucun cas d'une « spoliation » mais d'une privation temporaire du droit de jouissance indiquant qu'un bien immobilier sert à loger et non à spéculer.

Environ 120 000 logements ont été réquisitionnés en France depuis 1945. Alors que la crise du logement se conjugue aux exceptionnelles difficultés économiques de la période récente, il est plus que jamais indispensable de procéder aux réquisitions permises par la loi.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 18

AMENDEMENT

présenté par

M. Tardy

ARTICLE 9

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le silence du ministre vaudrait opposition au projet. Cela permet à l'Etat de ne pas avoir à justifier ses refus, alors même qu'au paragraphe précédent, le silence de la commune vaut approbation.

Cet amendement propose d'inverser la règle en imposant que le silence du ministre vaut approbation. La règle est que le silence vaut approbation, pour obliger l'administration à réagir et à motiver ses refus, il n'y a pas de raison d'abandonner cette règle dans ce cas précis.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 68

AMENDEMENT

présenté par

François de MAZIERES, Damien ABAD, Dino CINIERI, Jean-Michel COUVE, Daniel FASQUELLE, Franck GILARD, Georges GINESTA, Anne GROMMERCH, Antoine HERTH, Thierry LAZARO, Philippe LE RAY, Alain MARC, Philippe-Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Yves NICOLIN, Josette PONS, Bernard REYNES, Michel SORDI, Eric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Jean-Marie TETART, Catherine VAUTRIN, Martial SADDIER

ARTICLE 10

Supprimer cet article.

Exposé sommaire

L'article 10 prévoit l'augmentation de seuil minimal de logements sociaux à 25 %.

Douze ans après son entrée en vigueur, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) a été un stimulus efficace qui a permis une véritable prise de conscience chez les maires de gauche comme de droite, qui dans leur majorité font des efforts considérables pour faire face aux besoins en logements sociaux afin de remplir l'objectif de 20 % d'ici à 2022 ; l'écueil de la sanction financière a priori a été évité par le législateur, qui a introduit un système positif d'exemption de pénalités pour les communes qui font réellement des efforts via le mécanisme des dépenses déductibles.

Dans toutes les villes soumises au seuil législatif des 20% de logements locatifs sociaux, le flux de logements sociaux a augmenté en fonction de cet objectif et de cet horizon. Avec 17 % de logements sociaux en moyenne, la France, par la volonté de ses élus locaux, fait figure

de bon élève parmi ses voisins européens : avec 86,5 logements sociaux pour 1000 habitants, le parc locatif social français est un des plus importants d'Europe, après celui des Pays-Bas, de l'Autriche et du Danemark et au niveau de celui de la Suède et du Royaume-Uni.

Si des efforts demeurent naturellement à faire sur les nouvelles constructions, il n'est ni opportun ni réaliste de relever à 25 % cet objectif, à mi-chemin de la période de convergence définie dans l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, alors que le stock n'atteint pas encore partout les 20 %. Les élus municipaux héritent en effet d'une situation dont ils ne peuvent être entièrement tenus pour responsables.

En relevant de 20 à 25 % le seuil minimum de logements en l'assortissant d'un quintuplement du montant des sanctions, le présent projet de loi impose à de nombreuses communes des charges nouvelles très lourdes et va à l'encontre du principe de libre administration des collectivités territoriales.

L'impact de ces dispositions nouvelles est également à replacer dans le cadre de l'objectif du Gouvernement d'engager un programme de production annuelle de 150 000 logements locatifs sociaux à compter de 2013, soit 30 000 logements supplémentaires par an. Le passage de 20 à 25 % du taux de logements sociaux dans certaines communes supposera la réalisation de 62 000 logements locatifs sur les communes SRU contre 40 000 aujourd'hui. A taux de répartition entre produits financés (PLAI, PLUS, PLS) inchangé par rapport à 2011 et coût de financement moyen constaté, l'étude d'impact évalue à 2,7 milliards d'euros annuels le budget qui devra être redéployé sur la période 2014-2016. Les subventions de l'Etat seront-elles à la hauteur de cet objectif ?

Pis, l'appareil productif du secteur de la construction du logement social n'est pas en mesure de réaliser plus de 90 000 logements par an ; les collectivités devront donc recourir aux promoteurs privés et financeront elles-seules les équipements publics complémentaires.

Pour les raisons exprimées ci-dessus, il vous est demandé de supprimer l'article 10, c'est-à-dire de maintenir le taux minimal de 20 % de logements sociaux tel que retenu par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

AMENDEMENT

CE 45

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 10

À l'alinéa 3, après le mot :

« propre »,

insérer les mots :

« , après le mot : « sociaux », sont insérés les mots « ou en accession sociale à la propriété par le dispositif de prêt social location-accession » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement a pour but d'intégrer dans les quotas de logements sociaux pour les communes qui y sont soumises, les logements en accession sociale à la propriété par le dispositif de prêt social location-accession (PSLA).

Le PSLA, prêt social locatif accession, est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention. Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif).

Les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ont en effet un caractère social. Ils permettent de libérer des logements locatifs sociaux tout en facilitant le parcours résidentiel des familles.

Par ailleurs, l'accession sociale à la propriété permet aux bailleurs de disposer de davantage de liquidités aux fins de financer la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.

ASSEMBLÉE NATIONALE**MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS
DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL**

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 41

AMENDEMENT

✱

présenté par
M. Fromantin

ARTICLE 10

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à prendre en compte les réalités du territoire des communes qui ne parviennent pas, malgré leurs efforts, à réaliser suffisamment de logements sociaux et à leur maintenir le taux de 20 % compte tenu d'un indice de potentiel foncier qui sera défini par décret.

Cet indice de potentiel foncier sera fonction de quatre indicateurs : le foncier disponible dont celui de l'État, le taux de renouvellement du bâti, les opportunités de préemption d'immeubles en totalité et la valeur moyenne du foncier.

ASSEMBLÉE NATIONALE
XIV Législature

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur
du logement et au renforcement des obligations de production de
logement social, n° 402**

AMENDEMENT

CE 79

présenté par M. APPARU

ARTICLE 10

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

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

EXPOSE SOMMAIRE

L'objectif de cet amendement est d'apprécier le taux de 25% de logements sociaux au niveau intercommunal, lorsque l'intercommunalité s'est dotée d'une vision d'ensemble du développement urbaine, à travers un plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 septembre 2012

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL - (N° 200)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

AMENDEMENT ~~N°3~~ CE 38

présenté par

M. Piron, Laure de la Raudière, Michel Heinrich, Philippe Le Ray, Alain Suguenot, Lionel Tardy,
Jean-Pierre Decool, Alain Marc

ARTICLE 10

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose que la comptabilisation du nouvel objectif de 25% de logements sociaux soit réalisée à l'échelle des communautés dès lors que celles-ci remplissent certaines conditions.

En effet, si le renforcement des objectifs de construction de logements sociaux en secteur tendu se justifie par la situation de grave pénurie que connaissent ces territoires, cet objectif doit être poursuivi en tenant compte des réalités locales. Ainsi, le développement de l'offre de logements sociaux doit pouvoir s'appuyer sur l'armature urbaine existante et sur des secteurs stratégiques bien équipés en transports collectifs et en équipements publics et commerciaux. Elle doit pouvoir répondre à la demande là ou elle se trouve.

L'amendement propose que tout en préservant l'objectif de réalisation minimale d'un quota de 20% de logements sociaux au niveau de chaque commune d'une agglomération, le nouvel objectif de 25% de logements sociaux fixé puisse être comptabilisé à l'échelle de l'intercommunalité lorsque celle-ci remplit un certain nombre de conditions préalables, à savoir :

- l'engagement de la communauté dans une convention de délégation des aides à la pierre et la réalisation d'un PLH,

- l'exercice par la communauté de la compétence de réalisation des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Une telle évolution du projet de loi permettrait de conforter les missions de « chef de file » des politiques de l'habitat confiées aux intercommunalités et de leur permettre une meilleure territorialisation des actions programmées dans les PLH, adoptés sous contrôle de l'Etat.

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2012

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social
N°402

AMENDEMENT

présenté par

M. Bernard REYNÈS, M. Lionel TARDY, M. Damien ABAD

ARTICLE 10

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les communes et EPCI classés en zone « espace protégé » ne disposent très généralement que de peu de foncier disponible et dédié à la réalisation de nouvelles constructions. Les communes et EPCI concernés par ce classement ayant, de fait, des difficultés à atteindre le taux actuellement fixé à 20 %, il paraît incohérent d'augmenter ce taux à 25 %.

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2012

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social N°402

AMENDEMENT

présenté par

M. Bernard REYNÈS, M. Lionel TARDY, M. Damien ABAD

ARTICLE 10

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les communes et EPCI soumis à un risque naturel important ne disposent que de peu de foncier disponible et dédié à la réalisation de nouvelles constructions. Les communes et EPCI concernés par ce classement ayant, de fait, des difficultés à atteindre le taux actuellement fixé à 20 %, il paraît incohérent d'augmenter ce taux à 25 %.

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2012

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social N°402

AMENDEMENT

présenté par

M. Bernard REYNÈS, M. Lionel TARDY, M. Damien ABAD

ARTICLE 10

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

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

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

ASSEMBLÉE NATIONALE**MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET OBLIGATIONS
DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL**

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 42

AMENDEMENT~~N°~~

présenté par
M. Fromantin

ARTICLE 10

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à ramener le taux à 20% pour les communes qui, malgré leurs efforts (un minimum de 30% de logements sociaux réalisés par an sur leur territoire par rapport au nombre de logements libres) et en raison de leur indice de potentiel foncier, ne parviennent pas à réaliser suffisamment de logements sociaux pour atteindre les 25%. Cet amendement vise, ainsi, à reconnaître les efforts des communes qui produisent du logement social sur leur territoire malgré leur faible indice de potentiel foncier.

L'indice de potentiel foncier sera défini par décret et établi à partir de quatre indicateurs : le foncier disponible dont celui de l'État, le taux de renouvellement du bâti, les opportunités de préemption d'immeubles en totalité et la valeur moyenne du foncier.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE SC

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 10

Supprimer le 12^{ème} alinéa.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 10 impose 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existants justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande.

Or, ce dispositif, introduit sans aucune étude d'impact ni concertation avec les associations d'élus, prendra de court nombre de communes dès son application, au 1^{er} janvier 2017.

Au mieux, ces communes hâteront la construction de logements sociaux, concentrés dans des quartiers, ce qui va à l'encontre de tous les efforts faits en faveur d'une mixité sociale diffuse.

Au demeurant, il apparaît qu'en prenant en compte le développement démographique et économique des communes concernées, la part de bénéficiaires de l'allocation logement, le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux et la durée moyenne d'attente des demandeurs, le dispositif introduit soit d'une extrême complexité dans son application voire le rende inapplicable.

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 septembre 2012

PROJET DE LOI RELATIF A LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU
LOGEMENT ET AU RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE
LOGEMENT SOCIAL (N°750)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 24

AMENDEMENT N°

présenté par

M. SADDIER

ARTICLE 10

Après l'alinéa 13 de cet article, rajouter l'alinéa suivant :

A la fin du troisième alinéa, insérer la phrase suivante : « Ces dispositions seront assouplies pour les communes classées en zone de montagne au sens de l'article 18 du règlement 1257/99 »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La zone de montagne est définie, par l'article 18 du règlement 1257/99, comme se caractérisant par des « handicaps liés à l'altitude, à la pente, et/ou au climat, qui ont pour effet de restreindre de façon conséquente les possibilités d'utilisation des terres et d'augmenter de manière générale le coût de tous les travaux ». En effet, la pente, les risques d'inondation, de glissement de terrain, d'avalanches, limitent fortement l'accessibilité et les possibilités d'urbanisation en montagne. En conséquence, de nombreuses collectivités classées en zone de montagne pourraient être dans l'impossibilité de répondre aux exigences de ce quota de 25 % de logements sociaux, non par manque de volonté mais en raison de ces contraintes naturelles. Il convient en conséquence de pouvoir assouplir la réglementation à leur égard.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 46

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 10

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

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) prévoit l'obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Les communes concernées par l'obligation de réaliser des logements sociaux peuvent s'y soustraire par l'acquittement d'une pénalité financière dont sont déduites les subventions qu'elles versent pour surcharge foncière.

Le présent projet de loi vise à réévaluer cet objectif à 25 % tout en quintuplant les pénalités financières auxquelles sont astreintes les collectivités n'y parvenant pas, sous couvert d'un accroissement de la mixité sociale.

Or, il s'avère que la mixité sociale dépasse le champ du logement social tel que défini par la loi SRU. En effet, le parc de logements sociaux non conventionnés construit par le ministère de la Défense ou celui de l'Intérieur bénéficie à des foyers à revenus modestes.

Le parc domanial de la gendarmerie nationale, dont l'âge moyen des logements est de 38 ans et dont 70 % des logements ont plus de vingt-cinq ans, a atteint un degré de vétusté préoccupant. Dans 175 casernes du secteur domanial (3 606 logements, soit 4,6 % du parc) et 58 casernes du secteur locatif (242 logements, soit 0,3 % du parc), l'état du patrimoine foncier pèse lourdement sur les conditions de vie des gendarmes et de leur famille, ainsi que sur leur moral. On peut citer à cet égard le cas des logements des gendarmes mobiles à Versailles-Satory, et en particulier du quartier Delpal.

Il convient donc de modifier le champ d'application de la loi SRU pour prendre en compte les logements Défense et Intérieur au titre de l'inventaire du parc de logements à vocation sociale.

A ce titre, ces logements seraient éligibles aux crédits du logement social afin de réhabiliter leur patrimoine (notamment pour leur réhabilitation thermique).

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 69

AMENDEMENT

présenté

François de MAZIERES, Damien ABAD, Dino CINIERI, Jean-Michel COUVE, Daniel FASQUELLE, Franck GILARD, Georges GINESTA, Anne GROMMERCH, Antoine HERTH, Thierry LAZARO, Philippe LE RAY, Alain MARC, Philippe-Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Yves NICOLIN, Josette PONS, Bernard REYNES, Michel SORDI, Eric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Jean-Marie TETART, Catherine VAUTRIN, Martial SADDIER, Benoist APPARU

ARTICLE 10

Compléter cet article par sept alinéas ainsi rédigés :

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

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

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

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

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

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

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

Exposé sommaire

Cet amendement a pour but d'intégrer dans les quotas de logements sociaux pour les communes qui y sont soumises, les logements en accession sociale à la propriété.

Les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ont en effet un caractère social. Ils permettent de libérer des logements locatifs sociaux tout en facilitant le parcours résidentiel des familles.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 70

AMENDEMENT

présenté

François de MAZIERES, Damien ABAD, Dino CINIERI, Jean-Michel COUVE, Daniel FASQUELLE, Franck GILARD, Georges GINESTA, Anne GROMMERCH, Antoine HERTH, Thierry LAZARO, Philippe LE RAY, Alain MARC, Philippe-Armand MARTIN, Jean-Claude MATHIS, Yves NICOLIN, Josette PONS, Bernard REYNES, Michel SORDI, Eric STRAUMANN, Alain SUGUENOT, Lionel TARDY, Jean-Charles TAUGOURDEAU, Jean-Marie TETART, Catherine VAUTRIN, Martial SADDIER

ARTICLE 10

Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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

Sont considérés comme logements locatifs sociaux, les logements qui font l'objet d'une aide personnalisée au logement dans les conditions prévues par l'article L351-2-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Exposé sommaire

Cet amendement a pour but d'intégrer dans les quotas de logements sociaux pour les communes qui y sont soumises, les logements qui font l'objet d'une aide personnalisée au logement (APL).

Cette aide est attribuée selon des conditions de ressources. Elle est une composante essentielle des dispositifs d'aide au logement et fait à ce titre partie du logement social.

ASSEMBLÉE NATIONALE
XIV Législature

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur
du logement et au renforcement des obligations de production de
logement social, n° 402**

AMENDEMENT

présenté par M. APPARU

Article additionnel

Après l'ARTICLE 10

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

« I- Dans les communes où l'ensemble des logements locatifs sociaux, tels que définis à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, représente plus de 35 % des résidences principales, le nombre de logements locatifs sociaux bénéficiant au cours de l'année d'un concours financier de l'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.

EXPOSE 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.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 51

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 10 , insérer l'article suivant :

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) permettent de financer les opérations destinées aux ménages cumulant des difficultés d'adaptation sociale et de faibles ressources.

Dans le cadre de sa politique de mobilisation du foncier public, le Gouvernement en a fait sa priorité en prévoyant une décote de 100 % de la valeur du terrain, en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent afin de privilégier ces PLAI.

Afin soutenir leur construction au-delà du foncier public disponible ciblé par le projet de loi, il convient d'encourager les maires de toutes zones géographiques à faire du PLAI.

C'est ce que prévoit cet amendement qui vise à encourager les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à participer à l'effort de construction de logements locatifs très sociaux. Il prévoit que les inventaires annuels des logements locatifs sociaux transmis aux préfets par les organismes, comptabilisent deux logements lorsqu'un nouveau logement financé en prêt locatif aidé d'intégration est réalisé.

La mise en place d'une telle mesure permettrait de récompenser les communes qui font un véritable effort en faveur des ménages les plus modestes, alors que la tendance observée depuis l'entrée en vigueur de la loi SRU est de produire, dans les communes concernées, des logements sociaux de type PLUS et surtout PLS, inaccessibles à ces ménages.

**PROJET DE LOI RELATIF A LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET
RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL**

Amendement

CE 3

Présenté par

Jean-Marie TETART

Article additionnel

Après l'article 10, insérer un article rédigé comme suit :

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

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

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

Exposé sommaire

Le projet de loi de mobilisation du foncier public a pour objectif d'augmenter la production de logements sociaux, pour répondre à la demande croissante qui en est faite, en modifiant les dispositions issues de la loi SRU du 13 décembre 2000. Ainsi, il relève la part des logements sociaux pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants de 20% à 25% d'ici 2025. Par ailleurs, obligation est faite également aux communes de plus de 3 500 habitants, dont le nombre d'habitants croît, de disposer de 20% de logements sociaux. Toute commune qui ne respecterait pas ces critères devra s'acquitter d'une amende, quintuplée dans ce texte par rapport à celle prévue dans la loi SRU.

Toutefois ne pas respecter ces objectifs ne relève pas toujours, contrairement à ce que peut en dire le Gouvernement, d'une mauvaise volonté des élus mais bien d'une impossibilité des construire ces logements, notamment en raison de la disponibilité foncière, de leur coût mais très souvent aussi de l'impossibilité d'équilibrer les opérations compte tenu des loyers plafonds imposés.

Les zonages fixant les loyers plafonds deviennent souvent des facteurs bloquant certaines opérations.

Ainsi en Ile de France, différents zonages coexistent : la zone 1, la zone 1 bis, la zone 2

La zone 1 réunit l'agglomération de Paris et les communes des Hauts de seine, de Seine Saint Denis et du Val de Marne, ainsi que les zones d'urbanisation et les villes nouvelles d'Ile de France.

La zone 1 bis, à laquelle s'applique des plafonds de loyers supérieurs à la zone 1, a été créée pour tenir compte du niveau de tension supérieur de Paris et de ses communes limitrophes.

La zone 2 comprend les autres communes de l'Ile de France, les agglomérations et les communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors Ile de France, le « genevois » français à la frontière suisse, les îles non rattachées au continent et des cantons du département de l'Oise.

La zone 3 correspond au reste du territoire métropolitain.

Ce zonage – zones chiffres - conditionne le montant des loyers applicable par les organismes bailleurs de logements sociaux, les plafonds de ressources des ménages susceptibles de se voir attribuer un logement social, et le montant de l'APL en fonction du revenu des locataires. Il s'applique seulement aux barèmes des aides personnelles au logement, les aides étant moins élevées dans les zones 2 et 3, ainsi qu'aux plafonds de ressources et de loyer des logements sociaux ouverts aux ménages dont les revenus sont les plus modestes, financés par le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou le prêt locatif à usage social (PLUS). Les plafonds des logements financés par un prêt locatif social (PLS) ne ressortent pas du zonage HLM, mais du zonage A, B, C, ce qui ne favorise pas la cohérence du dispositif. (*source : rapport de la Cour des Comptes*)

Or, jusqu'à présent il est fait l'hypothèse que l'analyse du marché du logement permet de repérer les zones tendues caractérisées par un niveau élevé des loyers de l'offre locative privée et du prix des transactions immobilières. C'est dans ces zones qu'il conviendrait en conséquence de soutenir la construction, notamment celle de logements sociaux, afin de faire baisser le niveau des loyers par une offre plus abondante et de permettre aux foyers aux revenus modestes de se loger. Ainsi, l'hypothèse revient à considérer que des prix élevés sur le marché locatif privé indiqueraient au même endroit un besoin en construction de logements locatifs sociaux. (*source rapport de la Cour des Comptes*)

Toutefois, aujourd'hui, une zone devrait être considérée comme tendue lorsqu'un pourcentage significatif de la population, hors HLM, n'a plus un net suffisant à vivre après paiement du logement (loyer + charges). Ces ménages ne sont résolvabilisés que s'ils bénéficient d'un logement social. Cette tension va se généraliser en frange de la grande couronne francilienne avec l'arrivée du Pass Navigo unique.

La majeure partie de la grande couronne francilienne est classée en zone 2, alors qu'elle peut être considérée en situation tendue au regard des critères proposés plus hauts et que les coûts et contraintes de construction sont identiques à la partie classée en zone 1. Dans ces zones 2, la réalisation de logements locatifs sociaux n'est alors possible qu'avec une injection exceptionnelle de fonds propres du bailleur ou des subventions toutes aussi exceptionnelles des collectivités !

Par ailleurs, il est observé, dans les secteurs de changement de zone, des effets de frontière ou des effets de seuil, qui, à quelques kilomètres, rendent ou non possible la réalisation de logements

sociaux. Deux communes situées dans la même communauté de communes soumises aux mêmes obligations ne seront pas soumises aux mêmes contraintes ou mêmes facilités.

Dès lors, l'analyse de la tension devrait se faire sur un territoire, un bassin de vie et non plus simplement sur une commune et le zonage commun à un même EPCI

L'utilité de la refonte du zonage permettrait de mettre les plafonds de loyers plus en adéquation avec l'évolution démographique et sociale que connaît l'habitat et il convient à minima d'avoir la même zone dans un même bassin d'habitat.

Il s'agit là d'une urgence. Et le rapport annuel 2012 de la Cour des Comptes « le logement social : les priorités géographiques » le souligne bien : *« En 2009, selon le ministère chargé du logement, 75 % des logements sociaux étaient construits là où n'existaient pas de besoins manifestes, et seuls 25 % l'étaient dans les zones les plus tendues. Le ministère annonçait en conséquence un fort recentrage des priorités, déjà évoqué depuis 2006 mais jusqu'alors guère suivi d'effets. Cette politique de recentrage a été conduite, de façon paradoxale, par référence, non au zonage conçu spécifiquement pour les logements sociaux, mais à une cartographie du territoire dessinée pour les aides à l'investissement locatif privé. Au demeurant, ni l'un ni l'autre de ces deux zonages ne permettent de mesurer finement les besoins en logements sociaux sur les territoires et leur coexistence mal articulée induit, de surcroît, des effets négatifs pour la construction de ces logements. »*

Unifié le zonage de la région Ile de France permettrait de construire plus de logement sociaux et d'offrir aux familles l'opportunité de bénéficier d'un logement au loyer adapté, bien équipé, respectueux des normes d'économie d'énergie, qui ne grèverait pas le budget quotidien pour le reste à vivre.

Tel est l'objet de cet amendement : unifier à titre expérimental le zonage sur l'ensemble de l'Ile de France, à l'exception de la zone 1 bis actuelle et mettre en place un dispositif d'évaluation avant consolidation de ce zonage unique.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 47

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 12

Supprimer cet article

EXPOSÉ SOMMAIRE

En cas de carence, les communes soumises aux obligations de la loi SRU devront soumettre toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher à une obligation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux parmi les logements familiaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Or, ce seuil risque de produire l'effet inverse à l'objectif recherché en stoppant les nouveaux programmes. Car les promoteurs et les investisseurs privés pourraient être dissuadés d'investir dans de telles conditions qui déséquilibrent l'économie des programmes immobiliers et leur rentabilité locative.

ASSEMBLÉE NATIONALE
XIV Législature

**Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur
du logement et au renforcement des obligations de production de
logement social, n° 402**

AMENDEMENT

CE 75

présenté par M. APPARU

ARTICLE 12

Supprimer cet article.

EXPOSE 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.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 48

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 12

I. A l'alinéa 2, substituer aux mots :

« dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

les mots :

« le flux des nouvelles constructions sur le territoire communal comporte au moins 25 % de ». ~~_____~~

II. A l'alinéa 4, substituer aux mots :

« dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

les mots :

« le flux des nouvelles constructions sur le territoire communal comporte au moins 25 % de ». ~~_____~~

EXPOSÉ SOMMAIRE

En cas de carence, les communes soumises aux obligations de la loi SRU devront soumettre toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher à une obligation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux parmi les logements familiaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Or, ce seuil risque de produire l'effet inverse à l'objectif recherché en stoppant les nouveaux programmes. Car les promoteurs et les investisseurs privés pourraient être dissuadés d'investir dans de telles conditions qui déséquilibrent l'économie des programmes immobiliers et leur rentabilité locative.

De plus, afin d'éviter son application, ce dispositif va entraîner nombre de contournements comme le partage des parcelles, la réalisation de très grands appartements.

Il serait plus judicieux et efficace de fixer l'obligation de planification à l'échelle du flux des nouvelles constructions (25 %) et de la ville afin de permettre des compensations sur le territoire communal.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 50

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 12

I. A l'alinéa 2, substituer aux mots :

« au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 »

Les mots :

« au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 »

I. A l'alinéa 4, substituer aux mots :

« au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 »

Les mots :

« au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 12 impose aux communes carencées, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % de logements locatifs parmi les logements familiaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Or, ce seuil risque de produire l'effet inverse à l'objectif recherché en stoppant les nouveaux programmes. Car les promoteurs et les investisseurs privés pourraient être dissuadés d'investir dans de telles conditions qui déséquilibrent l'économie des programmes immobiliers et leur rentabilité locative.

Au demeurant, en imposant ce seuil aux appartements familiaux, le législateur prive les bailleurs sociaux d'une marge de manœuvre au niveau de la typologie des appartements au sein d'une opération.

Il est donc proposé que ce taux s'applique sur l'ensemble des appartements d'une opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 49

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 12

I. A l'alinéa 2, supprimer les mots :

« hors logements financés avec un prêt locatif social. »

II. A l'alinéa 4, supprimer les mots :

« hors logements financés avec un prêt locatif social. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

En cas de carence, les communes soumises aux obligations de la loi SRU devront soumettre toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher à une obligation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux parmi les logements familiaux, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Or, ce seuil risque de produire l'effet inverse à l'objectif recherché en stoppant les nouveaux programmes. Car les promoteurs et les investisseurs privés pourraient être dissuadés d'investir dans de telles conditions qui déséquilibrent l'économie des programmes immobiliers et leur rentabilité locative.

Au demeurant, en excluant les logements financés avec un prêt locatif social, le législateur prive les bailleurs sociaux d'un mode de financement qui permettait pourtant d'équilibrer financièrement des programmes immobiliers.

Il est donc proposé de rétablir les logements financés en PLS dans le décompte de ces 30%.

ART.

ASSEMBLÉE NATIONALE

LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC- (N° 402)

| | |
|--------------|--|
| Commission | |
| Gouvernement | |

CE 19

AMENDEMENT

présenté par
M. Tardy

ARTICLE 12

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les dérogations que le préfet peut accorder doivent tenir compte, dans la rédaction du texte, de la typologie des logements situés à proximité de l'opération, alors que le texte adopté lors du premier examen du texte parlait du contexte local.

La nouvelle rédaction est plus restrictive et moins souple. Elle ne prend pas en compte la situation du logement dans la commune, et ne permet pas de prendre en considération des situations très particulières, que l'on ne peut examiner qu'au cas par cas.

Il semble donc préférable de revenir à la première mouture, en tenant compte du contexte local.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 62

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 12

À la seconde phrase de l'alinéa 2, substituer aux mots :

« de la typologie des logements situés à proximité de l'opération »

les mots :

« du contexte local »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La rédaction de l'article 12 n'est pas conforme au texte adopté les 9 et 10 octobre 2012.

Or, le compte-rendu du Conseil des ministres du 14 novembre 2012 précise que : « Le texte adopté en conseil des ministres est, dans sa presque totalité, identique à celui qui a fait l'objet d'une adoption dans les mêmes termes par le Sénat et l'Assemblée nationale les 9 et 10 octobre derniers. »

L'auteur de l'amendement demande donc des justifications au Gouvernement quant à la nouvelle rédaction de l'article 12.

**PROJET DE LOI RELATIF A LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET
RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL**

Amendement

CE 8

Présenté par

Jean-Marie Tétart

Article additionnel

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

L'article L. 31-10-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les prêts mentionnés au présent chapitre sont consentis aux personnes physiques lorsqu'elles acquièrent, avec travaux, ou font construire leur résidence principale en accession à la première propriété.

« Dans l'hypothèse d'acquisition avec travaux le prêt mentionné est subordonné à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique dans les deux ans suivant l'accession. Le prêt accordé est débloqué pour la réalisation des travaux. Un décret précisera les modalités d'application du présent alinéa.

« Aucun frais de dossier, frais d'expertise, intérêt ou intérêt intercalaire ne peut être perçu sur ces prêts.

« Il ne peut être accordé qu'un seul prêt ne portant pas intérêt prévu par le présent chapitre pour une même opération. Une opération financée par un tel prêt ne peut bénéficier de l'avance mentionnée à l'article 244 quater J du code général des impôts. »

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aujourd'hui, dans l'ancien, seuls les logements issus du parc social ou les acquisitions avec la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf peuvent ouvrir droit au prêt à taux zéro.

Or réouvrir le PTZ+ à l'ancien contribuera à redonner de l'oxygène à un marché qui est à l'arrêt alors qu'il participe à la fluidité générale du logement et des parcours résidentiels. En permettant et en

favorisant l'accès à ce type de logement pour certains, d'autres pourraient bénéficier de logements sociaux qui, alors, se libèreraient.

Réouvrir le PTZ+ à l'ancien répond parfaitement à l'objectif de ce texte en favorisant la production de logements abordables sur l'ensemble du territoire dans le respect de la mixité sociale.

Par ailleurs, cette réouverture étant conditionnée à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique dans les deux ans suivant l'accession, elle assure ainsi non seulement des logements abordables mais également décents et répondant aux objectifs de la transition environnementale.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 52

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 14

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

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

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les communes réalisent des efforts considérables pour entretenir leur parc de logements locatifs sociaux.

A ce titre, elles subventionnent différents types de travaux pour l'amélioration du confort et de la qualité des logements.

Ces efforts sur l'entretien du parc existant ne doivent pas pénaliser les communes qui ne produisent pas assez de nouveaux logements locatifs sociaux, comme les y oblige l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains.

Toutefois, l'écueil de la sanction financière a priori a été évité par le législateur, qui a introduit un système positif d'exemption de pénalités pour les communes qui font réellement des efforts via le mécanisme des dépenses déductibles.

Il convient donc d'intégrer dans ces dépenses déductibles le montant des éventuels travaux visant à la rénovation ou à l'amélioration en matière environnementale des logements du parc locatif social.

ASSEMBLÉE NATIONALE

13 novembre 2012

Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement social et au renforcement des obligations de production de logement social N°402

AMENDEMENT

présenté par

M. Bernard REYNÈS, M. Lionel TARDY, M. Damien ABAD

ARTICLE 14

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.

ASSEMBLÉE NATIONALE

XIV^{ème} Législature

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

CE 53

AMENDEMENT

présenté par

M. de Mazières

ARTICLE 14

Supprimer l'alinéa 6.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Lorsque la commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) 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, l'article L302-7 du code de la construction et de l'habitat prévoit que le montant des pénalités est versé à l'EPCI après déduction des dépenses.

L'article 14 du présent projet de loi prévoit que ce reversement ne sera possible qu'en cas de conclusion d'une convention de délégation de compétence pour décider de l'attribution des aides à la pierre et procéder à leur notification aux bénéficiaires. A défaut, le versement se fera au profit d'un établissement public foncier.

En effet, la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet, par son article 61, à l'Etat de déléguer aux EPCI (communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, communautés de communes compétentes en matière d'habitat) et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'ANAH).

Or, à l'usage, il apparaît que la gestion des aides à la pierre n'est pas plus optimale lorsqu'elle est déléguée à un EPCI.

Il convient donc de maintenir le versement du prélèvement à l'EPCI lorsqu'il est doté d'un PLH.