

AMENDEMENT

N° CE 1

présenté par
M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

ARTICLE 1^{er} A

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le principe de la décote existe déjà puisque l'article L. 3211-7 précité a été mis en place dans le cadre du plan de cohésion sociale par le biais de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005. Il constitue un bon système pour permettre de diminuer le coût de réalisation des logements.

Cependant, la fixation des pourcentages et des modalités de mise en oeuvre (répercussion dans le prix de revient des opérations réalisées) relèvent actuellement du niveau réglementaire.

En outre, le pourcentage de la décote maximale a été fixé par décret à 25 % et porté à 35 % dans les zones tendues où les prix du foncier sont beaucoup plus élevés. Le droit actuel distingue donc entre deux situations différentes, distinction que supprime le dispositif adopté par le Sénat.

Enfin et surtout, porter à 100 % le montant de la décote est excessif sachant que cela réduit par ailleurs considérablement les recettes de l'État dans un contexte très contraint pour les finances publiques : les cessions rapportent actuellement environ 1,15 milliard d'euros par an.

C'est pourquoi le rapporteur propose la suppression de cet article additionnel qui ne correspond pas à l'objet de ce projet de loi.

AMENDEMENT

N° CE 2

présenté par

M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

ARTICLE 1^{er}

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

« I. – Aux deuxième et troisième phrases du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».

II. – Après le même article L. 123-1-11, il est inséré un article L. 123-1-11-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-1-11-1.* – I. – Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixées par le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les conditions prévues au présent article. Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone en vigueur à la date de promulgation de la loi n° du relative à la majoration des droits à construire.

« La majoration de 30 % prévue au premier alinéa du présent I n'est applicable ni dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4, ni dans les secteurs sauvegardés. Elle ne peut avoir pour effet de modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique prévues à l'article L. 126-1, ni de déroger aux chapitres V et VI du titre IV du livre I^{er}.

« Elle ne s'applique pas si le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a pris, avant la promulgation de la loi n° du précitée, une délibération faisant application du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi n° du précitée, l'autorité compétente, en application de l'article L. 123-6, pour élaborer le plan local d'urbanisme met à la disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % prévue au I du présent article sur le territoire de la ou des communes concernées, notamment au regard des objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations à compter de la mise à disposition de cette note.

« Les modalités de la consultation du public prévue au premier alinéa du présent II et du recueil et de la conservation de ses observations sont précisées, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette consultation. Elles peuvent prendre la forme d'une mise en ligne du dossier de consultation ou d'une présentation au cours d'une réunion publique.

« À l'issue de la mise à disposition de la note d'information mentionnée au même premier alinéa, le président de l'établissement public ou le maire présente la synthèse des observations du public à l'organe délibérant de l'établissement public ou au conseil municipal. Cette synthèse est publiée dans les conditions prévues pour la publication des documents modifiant les règles d'urbanisme.

« III. – La majoration mentionnée au premier alinéa du I est applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou au conseil municipal et au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi n° du précitée, sauf si l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal décide, à l'issue de cette présentation, qu'elle ne s'applique pas sur tout ou partie du territoire de la ou des communes concernées ou s'il adopte la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« À tout moment, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut adopter une délibération mettant fin à l'application de la majoration prévue au I du présent article sur tout ou partie du territoire de la commune ou des communes concernées. Il en est de même s'il décide d'adopter la délibération prévue au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11. Dans les deux cas, cette délibération est précédée de la consultation du public prévue, respectivement, au II du présent article ou au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11.

« Les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peuvent décider d'appliquer la majoration prévue au I du présent article sur leur territoire, nonobstant toute délibération contraire de l'établissement public, ou d'écarter cette application.

« IV. – Le présent article s'applique aux demandes de permis et aux déclarations déposées en application de l'article L. 423-1 avant le 1^{er} janvier 2016. »

III. – L'article L. 128-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en est de même de l'application combinée des articles L. 123-1-11-1, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose de rétablir l'article unique du projet de loi dans sa rédaction issue de l'Assemblée nationale.

Il précise également que la délibération contraire est, le cas échéant, adoptée à l'issue de la présentation de la synthèse des observations du public.

Cette modification a pour objectif de simplifier la mise en oeuvre du dispositif en limitant le nombre de réunions obligatoires du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI.

SOUS-AMENDEMENT

N° CE 5

présenté par
M. Michel Piron

À L'AMENDEMENT N° CE 2
présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

ARTICLE 1^{ER}

I. – Compléter l'alinéa 6 de cet amendement par les mots :

« ou du premier alinéa de l'article 127-1 ou prescrivant l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme ».

II. – En conséquence, compléter les alinéas 10 et 11 par les mêmes mots.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise, d'une part, à étendre l'exonération de la majoration des droits à construire aux communes et communautés qui ont déjà augmenté le volume constructible de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux et, d'autre part, à sécuriser les procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme en cours au jour de la promulgation de la loi.

SOUS-AMENDEMENT

N° CE 4

présenté par
M. Michel Piron

À L'AMENDEMENT N° CE 2
présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

ARTICLE 1^{ER}

I. – Compléter l'alinéa 6 de cet amendement par les mots :

« ou du premier alinéa de l'article 127-1 ».

II. – En conséquence,

compléter les alinéas 10 et 11 par les mêmes mots.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à écarter de la majoration des droits à construire les communes et communautés qui ont déjà délibéré pour délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible.

Par souci d'équité, il est en effet nécessaire de traiter dans les mêmes termes les collectivités ayant déjà réalisé un effort en matière de droits à construction de bâtiments à usage d'habitation classique et celles qui ont centré leurs efforts sur le logement social.

Tel est l'objet du présent amendement.

MOBILISATION DU FONCIER EN FAVEUR DU LOGEMENT - NOUVELLE LECTURE
(n° 4426)

SOUS-AMENDEMENT

N° CE 6

présenté par
M. Michel Piron

À L'AMENDEMENT N° CE 2
présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

ARTICLE 1^{ER}

- I. – Compléter l'alinéa 6 de cet amendement par les mots :
- « ou prescrivant l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme ».
- II. – En conséquence, compléter les alinéas 10 et 11 par les mêmes mots.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à étendre l'exonération de la majoration des droits à construire aux collectivités qui ont, à ce jour, entamé une procédure d'élaboration ou de révision de leur plan local d'urbanisme.

L'application immédiate de la majoration de 30 % des droits à construire à des documents en cours d'élaboration ou de révision entraînerait un bouleversement de l'économie générale de ces PLU et les fragiliserait sur le plan juridique.

Il est donc nécessaire de les écarter du champ d'application de cette loi. Tel est l'objet du présent amendement.

SOUS-AMENDEMENT

N° CE 8

présenté par
M. Michel Piron

À L'AMENDEMENT N° CE 2
présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

ARTICLE 1^{ER}

Après l'alinéa 6 de cet amendement, insérer l'alinéa suivant :

« Dans un délai de deux mois à compter de la promulgation de la loi n° du précitée, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en application de l'article L. 123-6, pour élaborer le plan local d'urbanisme peut adopter une délibération refusant l'application de la majoration prévue au I du présent article sur tout ou partie du territoire de la commune ou des communes concernées. Dans ce cas, la consultation du public prévue au premier alinéa du présent II n'a pas lieu ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à prévoir que les collectivités compétentes délibèrent au lendemain de la promulgation de la loi (dans un délai de deux mois) et qu'elles soient exonérées d'organiser la consultation du public si elles choisissent de ne pas appliquer la majoration de 30%.

Cette solution évite d'engager des dépenses inutiles pour les communes et les intercommunalités et préserve la libre administration des collectivités locales, en les rendant maîtres et responsables de leurs choix.

SOUS-AMENDEMENT

N° CE 9

présenté par
M. Michel Piron

À L'AMENDEMENT N° CE 2
présenté par M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

ARTICLE 1^{ER}

Substituer à la dernière phrase de l'alinéa 9 de cet amendement les deux phrases suivantes :

« Cette synthèse est sans délai tenue à la disposition du public en mairie ou au siège de l'établissement public compétent pendant un an à compter de la date de présentation de la synthèse à l'organe délibérant de l'autorité compétente. Mention de cette mise à disposition est affichée en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à sécuriser les conditions de publicité réservées à la synthèse des observations du public.

Le texte actuel prévoit que cette synthèse est publiée dans les conditions prévues pour la publication des documents modifiant les règles d'urbanisme. Ces derniers nécessitent, au vu de la législation en vigueur, d'être inscrits au recueil des actes administratifs. Or, seules les communes de plus de 3 500 habitants et les communautés comportant au moins une commune de plus de 3 500 habitants sont concernées par un tel recueil.

Il est donc nécessaire de prévoir une solution alternative tendant à intégrer les collectivités de moins de 3 500 habitants dans le dispositif de publicité des résultats de la concertation du public sur la majoration des droits à construire.

Tel est l'objet du présent amendement.

MOBILISATION DU FONCIER EN FAVEUR DU LOGEMENT - NOUVELLE LECTURE
(n° 4426)

AMENDEMENT

N° CE 3

présenté par

M. Bernard Gérard, rapporteur et M. Serge Poignant, président

TITRE

Rédiger ainsi le titre du projet de loi :

« Projet de loi relatif à la majoration des droits à construire ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de conséquence rétablissant le titre initial du projet de loi.