

AMENDEMENT

CE 76

présenté par

M. Yves Jégo

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 9

Il est créé un article L. 302-9-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :

Art. L. 302-9-1-2 : « Le produit du prélèvement défini à l'article L. 302-7 et de la majoration du prélèvement prévue à l'article L. 302-9-1 est réservé prioritairement au financement de l'accession sociale à la propriété dans les communes situées dans les agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnées dans la présente section, lorsque le nombre de logements sociaux décomptés est supérieur à un taux de 50 p. 100 du total des résidences principales de ces communes »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est proposé d'instituer un véritable système de « bonus » qui permettrait aux communes ayant plus de 50 % de logements sociaux, de favoriser sur leur territoire la construction de logements en accession sociale à la propriété grâce à un prélèvement sur la majoration versé par les communes en situation de carence et frappées par un « malus » que le gouvernement souhaite augmenter de façon conséquente dans ce projet de loi ;

Il s'agit de rétablir concernant la mixité sociale dans les deux sens avec d'un côté la sanction qui frappe les communes ne faisant pas l'effort de construire du logement social en nombre suffisant et de l'autre un véritable soutien aux villes qui, ayant dépassé le taux de 50 %, ont un besoin vital de diversifier leur habitat.

AMENDEMENT

CE 173

présenté par M. Yves Jégo

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 9

Dans le Code général des impôts, créer un article 885 J bis ainsi rédigé :

I - « Tout logement loué aux conditions du logement social n'est pas compris dans les bases d'imposition à l'impôt de solidarité sur la fortune »

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

EXPOSÉ SOMMAIRE

Toute mesure qui passe par la construction n'a pas d'impact immédiat à la différence de cette mesure réglementaire. Par ailleurs elle a l'avantage de favoriser la mixité sociale de tous les quartiers, puisqu'elle concerne le foncier existant.

Cette mesure s'inspire du droit au bail agricole. Une terre qui est louée pour une durée de dix-huit ans sort du calcul de l'ISF (article 885 H du CGI).

AMENDEMENT

CE 160

présenté par
Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent,
Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi,

et les membres du Groupe SRC

ARTICLE 9 bis

Supprimer l'article

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objet de cet amendement se justifie par son texte même.

AMENDEMENT

CE 127

présenté par

MM. François de MAZIÈRES, Daniel FASQUELLE et Antoine HERTH

ARTICLE 10

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 10 crée un Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux. Compte tenu de la volonté du Gouvernement de baisser les dépenses de l'Etat, la création de ce Fonds, qui engendrera des frais de fonctionnement nouveau, ne paraît pas opportune. Par ailleurs, son objet très flou ne donne aucune garantie sur le retour au territoire contributeur des disponibilités financières.

Pour les raisons exprimées ci-dessus, il vous est demandé de supprimer l'article 10.

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

AMENDEMENT

N° CE 238

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 10

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

« strictement »

Le mot :

« exclusivement ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

AMENDEMENT

CE 42

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

ARTICLE 10

A la seconde phrase de l'alinéa 2. substituer aux mots « de la construction de »

Les mots :

« des rabais de loyers des »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Créer une nouvelle catégorie de logements sociaux (le « super PLAI ») n'est pas une solution, et figera plus encore la fluidité des parcours résidentiels.

En ciblant cette aide, et en la définissant, dès le départ, comme un « rabais de loyer », qui s'arrêtera quand la situation financière du ménage le permettra, il est possible ensuite d'en faire bénéficier d'autres ménages, occupant d'autres logements du parc.

Un tel mécanisme de solidarité est plus approprié qu'une nième catégorie de logements.

AMENDEMENT

CE 97

présenté par
M. Daniel Goldberg

ARTICLE 10

Rédiger ainsi les alinéas 3 et 4 :

« *Art. L. 302-9-4.* – Le fonds national prévu à l'article L. 302-9-3 est administré par la *Commission nationale de mobilisation pour le logement* qui fixe les orientations d'utilisation de ses ressources et en répartit les crédits.

« La gestion de ce fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle adresse une fois par an à la *Commission nationale de mobilisation pour le logement* un rapport sur le bilan des actions financées par le fonds, en regard des moyens financiers engagés et des objectifs poursuivis. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de coordination.

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

AMENDEMENT

N° CE 240

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 10

Après les mots :

« d'utilisation »

Rédiger ainsi la fin de la première phrase de l'alinéa 3 :

« et la répartition de ses ressources ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

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

AMENDEMENT

N° CE 239

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 10

A la seconde phrase de l'alinéa 4, substituer aux mots :

« adresse une fois par an »

Les mots :

« remet chaque année ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

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

AMENDEMENT

N° CE 241

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 10

A la seconde phrase de l'alinéa 4,

substituer aux mots :

« moyens financiers engagés »

Les mots :

« ressources engagées ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

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

AMENDEMENT

N° CE 242

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 11

Rédiger ainsi l'alinéa 3 :

« 2° La référence de l'article L.321-1 est remplacée par les références des articles L.321-1 ou L.324-1. ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

AMENDEMENT

CE 79

présenté par

M. Hervé Morin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 11

Après le 8^{ème} alinéa de l'article L- 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« f) Dans les agglomérations accueillant des établissements d'enseignement supérieur, les étudiants bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le nombre de logements étudiants n'a pas suivi la démocratisation des études supérieures (doublement des effectifs étudiants au cours des 20 dernières années). On compte désormais plus de 2 millions d'étudiants dont 60 % quittent le domicile parental pour suivre leurs études, soit un million deux cent mille étudiants en recherche de logement

Or, les étudiants ont subi de plein fouet la hausse sans précédent des loyers dans le parc privé (le logement représentant leur premier poste budgétaire dont le coût peut s'élever jusqu'à 50 % des ressources mensuelles) tandis que l'offre de logements étudiants dans le parc social reste très limité : 7 % seulement des étudiants sont logés par les CROUS et ils ne représentent que 1 % des locataires HLM. Rien d'étonnant, dès lors, que les étudiants soient trop souvent conduits à accepter des loyers très élevés pour des surfaces minuscules.

Ce taux d'effort élevé des étudiants pour se loger concourt pour une large part, à la précarité économique et sociale grandissante dont ils sont victimes et dont l'Observatoire de la vie étudiante démontre les répercussions directes sur la réussite des études.

Améliorer leurs conditions d'études doit donc être une priorité, le logement étudiant étant l'un des garants d'un accès à l'enseignement supérieur réellement démocratique.

Le durcissement de la loi SRU et la mise à disposition du foncier de l'État, ne sont pas aujourd'hui à la hauteur des besoins urgents en logements des étudiants qui sont pénalisés durant leurs études par des conditions de vie précaires. L'État dispose des outils lui permettant de proposer des candidats à l'attribution de logements HLM dans le cadre du contingent qui lui est réservé.

Il s'agit ainsi par cet amendement d'ajouter à la liste des publics prioritaires au sens de l'article 441-1 du code de la construction et de l'habitat dans les agglomérations accueillant des établissements d'enseignement supérieurs, les étudiants bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 %.

AMENDEMENT

CE 99

présenté par

M. Olivier Faure

et les députés du groupe socialiste, républicain et citoyen

ARTICLE ADDITIONNEL

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

Supprimer le deuxième alinéa de l'article L. 5333-2 du code général des Collectivités Territoriales :

« Le syndicat d'agglomération nouvelle exerce les compétences définies au chapitre II du titre II du livre Ier du code de l'urbanisme relatif aux schémas de cohérence territoriale. »

~~Lorsque les communes ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale approuvé et rendu exécutoire, les compétences qui leur sont normalement attribuées relatives à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont exercées par le syndicat d'agglomération nouvelle.~~

EXPOSÉ SOMMAIRE

Faute d'avoir révisé le schéma directeur dans le délai prescrit par la loi SRU, la procédure d'élaboration d'un ScoT à l'échelle de la ville nouvelle de Sénart est actuellement

engagée et son approbation est prévue courant 2016. Durant cet intervalle, les deux SAN de la ville nouvelle de Sénart se voient attribuer par transfert automatique organisé par l'article L.5333-2 du CGCT, la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme. Or en vertu de l'article L.123-1 C. URB. Issu de la loi Grenelle 2, les deux SAN sont tenus d'adopter un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Le cas échéant, à compter du 13 juillet 2013, les PLU des communes ne pourront plus faire l'objet de révision. La ville de Sénart n'est pas seule dans ce cas. L'immutabilité des PLU durant une période d'au moins 3 ans de 2013 à 2016 constitue un frein majeur à l'accélération et l'intensification des opérations d'aménagement en cours de mise en place, notamment dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de développement territorial auquel toutes les communes de la ville nouvelle entendent adhérer. Ainsi seule la suppression de l'alinéa 2 de l'article L.5333-2 du CGCT, pourrait mettre un terme au transfert automatique aux SAN de la compétence en matière d'élaboration des PLU, redonner la possibilité aux communes d'engager la révision de leur PLU sans attendre l'approbation du SCoT de Sénart.

AMENDEMENT

CE 90

présenté par

M. François Brottes

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant :

L'article L.122-1-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le document d'orientation et d'objectifs comprend un chapitre de synthèse justifiant la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Innovation majeure de loi SRU, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) fixe les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et détermine les objectifs des diverses politiques publiques relatives à l'habitat, au développement économique, aux déplacements, *etc.* Le SCOT doit ainsi traduire une vision stratégique du développement d'un territoire, qui est reprise dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Ces orientations sont ensuite déclinées dans différents documents sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, *etc.*).

Dans de trop nombreux cas, on constate, en dépit du principe de cohérence interne posé par l'article L.122-1, une juxtaposition de politiques sectorielles, sans réelle prise en compte de leurs incidences, ni de leur articulation. Cette juxtaposition dénature le SCOT qui tend ainsi à se substituer au PLU, en devenant un « super-PLU », et au PLH.

Dans le but d'éviter ces dérives, le présent amendement propose d'inscrire l'obligation de justifier l'articulation des choix retenus de politique publique et leur cohérence globale dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui a valeur prescriptive. A défaut d'un tel chapitre dans le DOO, le SCOT devient inopposable.

AMENDEMENT

CE 93

présenté par

M. François Brottes

ARTICLE ADDITIONNEL

APRES L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant :

Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme (PLU) – quand il est établi une commune et non un EPCI – doit être compatible à la fois avec le programme local de l'habitat (PLH) et le schéma de cohérence territoriale (SCOT). Il doit donc justifier que les capacités d'accueil qu'il prévoit permettent bien de réaliser les constructions de logement prévues par le PLH.

Certains services ont conclu que le PLU devrait limiter la construction de logements strictement à ce qui correspond aux objectifs minimaux du PLH. Cette conception malthusienne conduirait à limiter la satisfaction des besoins en logement. Elle est évidemment contraire à la politique menée par le Gouvernement.

C'est pourquoi, le présent amendement vise donc à préciser que le PLU peut effectivement prévoir davantage de constructions que le PLH n'en impose. Le PLH définit en effet des prescriptions minimales et rien n'empêche le PLU d'aller au-delà de ces prescriptions, dans la limite d'autres règles d'ordre législatif de portée plus large visant, par exemple, à restreindre la consommation excessive de terres agricoles ou naturelles.

AMENDEMENT

CE 102

présenté par
MM. Jean-Pierre BLAZY, François PUPPONI et Gérard SEBAOUN

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 11, INSÉRER L'ARTICLE SUIVANT :

Le 2^{ème} alinéa de l'article L.147-4-1 du code de l'urbanisme est supprimé.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de cohérence visant à agir dans le sens de l'amendement portant sur la modification de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme.

AMENDEMENT

CE 101

présenté par

MM. Jean-Pierre BLAZY, François PUPPONI et Gérard SEBAOUN

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 11, INSÉRER L'ARTICLE SUIVANT :

Le 5° de L'article L.147-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbains peuvent être autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation significative de la population soumise aux nuisances sonores. Ces opérations sont définies dans l'acte de création de ces secteurs et motivées au regard des enjeux de développement durable et de mixité sociale.

« Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités selon les mêmes modalités prises par arrêté préfectoral après enquête publique. »

« L'ACNUSA présente un rapport annuel d'évaluation de la mise en œuvre du présent article. ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cette proposition ne remet pas en question le principe du PEB qui vise à prévenir l'urbanisme au voisinage des aéroports. Le but n'est pas de créer des extensions urbaines nouvelles mais de permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain indispensables pour redynamiser les quartiers et centres anciens existants et pour lutter contre les phénomènes de dégradation urbaine et de paupérisation sociale particulièrement sensibles sur certains territoires. Faciliter les opérations de renouvellement urbain, c'est aussi créer les conditions pour une meilleure mixité sociale, lutter contre les logements insalubres et encourager la transition vers un parc de logements mieux isolé thermiquement et plus économe en énergie.

La rédaction actuelle de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme constitue en effet un vrai frein aux opérations de renouvellement urbain : une opération de démolition d'un bâtiment dégradé en vue de réaliser une construction neuve ne peut trouver une faisabilité économique que si le nombre de logements reconstruits est supérieur au nombre de logements démolis. La règle du 1 pour 1 du PEB (1 m² construit pour 1 m² démoli) est incompatible avec la logique des opérations de renouvellement urbain. Celles qui ont pu être réalisées l'ont été grâce à des subventions publiques pour équilibrer les bilans de ZAC. Les collectivités territoriales n'ont pas les capacités pour accompagner financièrement ces opérations.

Ainsi, il convient d'instaurer un assouplissement raisonnable en zone C des PEB des aéroports, dans les secteurs de renouvellement urbain visés au 5° de l'article L.147-5 du code de l'urbanisme. La définition des limites de chacune des opérations sera négociée avec le représentant local de l'Etat au regard des enjeux de développement durable et mixité sociale, dans le cadre de l'acte de création de ces secteurs.

Un contrôle et une évaluation de chacune des opérations de renouvellement urbain autorisées dans ce cadre seront effectués en amont et en aval tant au niveau local que national. Au niveau local le contrôle est assuré par le Préfet en amont et en aval. Au niveau national le contrôle et l'évaluation sont assurés par l'ACNUSA dans le cadre de son rapport annuel.

AMENDEMENT

présenté par

M. François Brottes

ARTICLE ADDITIONNEL

APRES L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant :

Le premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, *(le reste sans changement)*. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

De nombreux lotissements comprennent des règlements anciens, qui sont souvent la conséquence de vieux plans d'occupation des sols (POS) qui imposaient que les terrains, pour être constructibles, aient une taille excessivement grande. Les nouveaux plans locaux d'urbanisme (PLU), conformément aux objectifs prévus par la loi « Grenelle II », n'imposent plus de telles contraintes. Ils visent, au contraire, à diminuer les consommations d'espaces naturels et agricoles. Les colotis, qui souhaitent bénéficier des règles des nouveaux PLU, souvent plus souples, se voient confrontés, au moment où ils souhaitent modifier le règlement du lotissement, à l'obligation de recueillir l'accord d'une majorité très contraignante de colotis.

Le présent amendement propose de réduire la majorité requise en permettant la modification des lotissements dès lors que les deux tiers des propriétaires, détenant au moins la moitié de la superficie d'un lotissement, le demandent. Cette majorité des deux tiers correspond à celle qui est prévue pour les remembrements effectués par les associations foncières urbaines.

AMENDEMENT

présenté par

M. François Brottes

ARTICLE ADDITIONNEL

APRES L'ARTICLE 11, insérer l'article suivant :

Après les mots : « délibération du conseil municipal », la fin de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée : « décider que les dispositions réglementaires et contractuelles relatives à l'utilisation des sols, à la taille des terrains, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords contenues dans les documents du lotissement qui seraient contraires au plan local d'urbanisme cessent de s'appliquer. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

De nombreux lotissements comprennent des règlements anciens dont les dispositions s'avèrent très contraignantes et paralysent les opérations visant à densifier l'habitat.

L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme prévoit, certes, qu'il est possible de modifier les règlements de lotissements pour les mettre en conformité avec le plan local d'urbanisme (PLU). Mais, il reste une ambiguïté bien connue de la réglementation des lotissements : d'après la jurisprudence, ces règlements ont un caractère à la fois réglementaire et contractuel. Par conséquent, après modification du règlement du lotissement, les permis de construire sont délivrés conformément au PLU. Mais les bénéficiaires du permis peuvent se voir opposer, devant les tribunaux civils, le caractère contractuel de l'ancien règlement. Ils se trouvent ainsi dans l'impossibilité de construire, bien que leur permis soit légal.

Le présent amendement tend à mettre fin à cette situation kafkaïenne en prévoyant que la procédure prévue à l'article L. 442-11 met fin aux dispositions réglementaires et contractuelles des lotissements, dès lors que celles-ci sont contraires au PLU.

AMENDEMENT

CE 80

présenté par

MM. Hervé Morin et Jean-Christophe Fromantin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 11

Au 4^{ème} alinéa de l'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, après les mots :

« de l'enseignement supérieur »,

ajouter les mots :

« sauf lorsque le bailleur est un organisme social ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il s'agit par cet amendement d'élargir à tous les étudiants et pas seulement aux boursiers, la suppression du cautionnement pour accéder au parc locatif social.

Trop souvent en effet les étudiants renoncent à se loger dans le parc locatif social, faute de pouvoir produire une caution personnelle. Or, le taux d'impayés de la part des étudiants n'est pas supérieur aux autres catégories socio-économiques. Ainsi dans le parc Crous par exemple, les impayés après recouvrement sont seulement de 0,2 % du montant annuel des loyers. La suppression du cautionnement pour obtenir un logement social

permettra de mobiliser un plus grand nombre de logements pour les étudiants et de favoriser la mixité sociale.

AMENDEMENT

CE 77

présenté par

M. Yves Jégo

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 11, INSÉRER L'ARTICLE SUIVANT :

« Au titre des années 2013 et 2014, Les organismes d'habitation à loyer modéré volontaires sont autorisés, à titre expérimental, à mettre en place un nouveau mode de calcul et de prélèvement des loyers fondé sur un pourcentage des revenus des locataires.

Les aides personnalisées au logement perçues par ces locataires sont reversées aux organismes d'habitation à loyer modéré concernés par l'expérimentation.

Le Gouvernement présentera un bilan au Parlement de cette expérimentation qui portera sur 50 000 logements avant le 31 mars 2015.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Il est proposé d'expérimenter pendant 2 ans, un nouveau mode de calcul et de prélèvement des loyers

Celui-ci devra se baser sur un pourcentage des revenus réellement perçus par les locataires des organismes HLM concernés par l'expérimentation et non plus sur la surface du logement.

Ce nouveau mode de calcul et de prélèvement qui devra s'inspirer des expériences déjà menées dans d'autres pays permettra de préserver les locataires contre les risques d'évolution brutale de leurs revenus.

AMENDEMENT

CE 128

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

ARTICLE 12 bis (nouveau)

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 12 bis permet d'appliquer les majorations de prélèvement pour les communes en carence dès 2014, en tenant compte de la période 2011-2013. La carence pour la période 2011-2013 (induisant des majorations de prélèvement en 2015-2017) sera donc prononcée en fonction de la réalisation de logements locatifs sociaux sur la seule année 2013 ou sur la moyenne de la triennale.

Amendement de conséquence, compte tenu de la proposition de suppression de l'article 8 de ce texte.

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

AMENDEMENT

N° CE 250

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 bis

A l'alinéa 1^{er}, substituer aux mots :

« aux termes »,

Les mots :

« dans leur rédaction résultant ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 251

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A l'alinéa 1^{er}, après le mot :

« arrêté »,

Insérer le mot :

« motivé ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel

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

AMENDEMENT

N° CE 252

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 bis

A l'alinéa 1^{er}, substituer au mot :

« établi »,

Le mot :

« pris ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 253

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 bis

A l'alinéa 2, substituer au mot :

« préfet »,

Les mots :

« représentant de l'Etat dans le département ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 255

présenté par

Mme Audrey Linkenheid, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A l'alinéa 2, substituer aux mots :

« au plus »,

Le mot :

« maximal ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 254

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 bis

A l'alinéa 3, substituer au mot :

« préfet »,

Les mots :

« représentant de l'Etat dans le département ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 256

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A l'alinéa 7, substituer au mot :

« visée »,

Le mot :

« mentionnée ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

CE 43

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

ARTICLE 12 bis

Après l'alinéa 8, insérer l'alinéa suivant :

« 4° Du potentiel foncier de la commune. »

EXPOSE SOMMAIRE

En plus des autres dispositions, le préfet doit prendre en compte le potentiel foncier de la commune au moment de faire le constat de carence. Certaines communes n'ont pas de foncier disponible, l'utilité de les sanctionner est donc à revoir.

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

AMENDEMENT

N° CE 258

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A la première phrase de l'alinéa 9, substituer aux mots :

« Il fixe »,

Les mots :

« Le représentant de l'Etat dans le département fixe ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 259

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A la première phrase de l'alinéa 9, après les mots :

« sa signature. »,

Insérer les mots :

« le taux de »,

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 257

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A la première phrase de l'alinéa 9, substituer au mot :

« visée »,

Le mot :

« mentionnée ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 260

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A la première phrase de l'alinéa 10, substituer aux mots :

« du pénultième »,

Les mots :

« de l'avant-dernier ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

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

AMENDEMENT

N° CE 261

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 12 *bis*

A la seconde phrase de l'alinéa 10, substituer aux mots :

« par habitant médian »,

Les mots :

« médian par habitant ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

CE 129

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

ARTICLE 13

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de conséquence, compte tenu de la proposition de suppression de l'article 6 de ce texte.

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

AMENDEMENT

N° CE 262

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 13

Substituer aux mots :

« au titre des »,

Les mots :

« supporté par les ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

CE 105

présenté par
MM. Yves Blein, François Pupponi, Michel Lefait, Christian Assaf

ARTICLE 13

Après le premier alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois pour les communes soumises à un PPRT au titre des articles L515-15 à L515-26 du code de l'environnement, ce prélèvement ne sera opéré qu'à compter du 1er janvier suivant l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de l'approbation d'un PPRT dans les formes prévues par les articles L515-15 à L515-26 ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) représentent un frein au développement du logement locatif social. Pour une commune, les possibilités de construire, durant l'élaboration d'un PPRT, sont très limitées voire impossibles. En effet, le gel de l'urbanisation est imposé sur tout le périmètre d'étude, lequel couvre parfois l'ensemble du territoire communal. Ainsi pendant plusieurs années (en moyenne 3-4), toute construction est interdite. Il paraît nécessaire de prendre en compte la situation de ces territoires en leur laissant le temps de se mettre en conformité avec la loi, à partir du moment où cela redevient possible pour les communes d'avoir des projets de construction de logements sociaux, c'est à dire après l'approbation du PPRT.

AMENDEMENT

CE 130

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

ARTICLE 14

Supprimer cet article.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement de conséquence, compte tenu de la proposition de suppression des articles 4 et suivants.

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

AMENDEMENT

N° CE 263

présenté par

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure

ARTICLE 14

Rédiger ainsi le début de cet article :

« Le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du présent code correspondant (*le reste sans
changement*) ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

AMENDEMENT

CE 164

présenté par
Annick Lepetit, François Pupponi, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc
Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat

et les membres du Groupe SRC

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 14

Après l'article 14, est créé un article additionnel ainsi rédigé :

« Le septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Sauf accord du maire, le logement attribué au demandeur ne peut se situer sur le territoire d'une commune dans laquelle le nombre de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, représente plus de 50 % du nombre de résidences principales. »

Après l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-3-2 A ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-3-2 A.* – Les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 302-9-1, assument pour le compte de l'État les obligations de logement ou de relogement résultant de l'article L. 441-2-3-1 à l'égard des personnes résidant depuis plus d'un an sur leur territoire ou y travaillant et qui y ont formé leur demande. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à lutter contre l'empilement de la pauvreté sur la pauvreté qui caractérise trop souvent les communes dont les logements sociaux représentent plus de 50 % du nombre de résidences principales et qui sont de fait, les premiers territoires à faire l'objet de demandes DALO. Il poursuit un objectif de mixité sociale en permettant aux bénéficiaires du Droit Au Logement Opposable, d'accéder à des logements décents, dans des territoires plus socialement équilibrés.

AMENDEMENT

CE 45

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

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 14

L'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

A l'alinéa 2, ajouter après le mot :

« propriétaire »

Les mots :

« ou par le locataire, après 5 ans d'occupation de son logement »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à permettre aux locataires de racheter leur logement social lorsqu'ils l'occupent depuis plus de 5 ans. La mesure a pour but de soutenir et de renforcer l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes.

AMENDEMENT

CE 44

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

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 14

Un délai est mis en place pour les communes sur le point d'intégrer une intercommunalité et qui n'étaient pas concernées par l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation avant cette intégration. Ce délai reporte à 2035 au lieu de 2025 leur obligation d'atteindre le taux prévu de logements locatifs sociaux.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Certaines communes qui n'étaient pas concernées par la loi dite SRU vont se retrouver face à des obligations qu'elles ne peuvent respecter contrairement à d'autres communes engagées dans le processus depuis plusieurs années. Il est donc proposé, via cet amendement, de permettre à ces communes intégrant une intercommunalité de bénéficier d'un délai afin de remplir les obligations de construction de logements sociaux.

AMENDEMENT

CE 162

présenté par

Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi,

et les membres du Groupe SRC

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 14

Après l'article 14, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Un outil statistique national regroupant et croisant les différentes données relatives au marché du logement de la direction générale des impôts, des agences départementales d'information sur le logement, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier est mis en place avant le 30 juin 2013. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'institut national de la statistique et des études économiques. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'État, les bailleurs sociaux, les associations et les intervenants sociaux ont chacun leurs propres regroupements de données en matière de logement. C'est également le cas des constructeurs, des promoteurs, des financeurs et des investisseurs. Face à cette profusion de sources, il est difficile de construire une connaissance fine de la situation et de ses évolutions. LA conduite de l'action publique, le travail législatif ou réglementaire ne peuvent donc s'appuyer sur une source unique, indépendante, actualisée. L'objet de cet amendement est de créer un outil statistique fiable palliant cette absence de données objectives.

AMENDEMENT

CE 163

présenté par

Daniel Goldberg, Annick Lepetit, Yves Blein, Pascale Got, Jean-Luc Laurent,
Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, François Pupponi,

et les membres du Groupe SRC

ARTICLE ADDITIONNEL
APRÈS L'ARTICLE 14

Après l'article 14, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

« Six mois après la promulgation de la loi n° du relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la mise en place d'un fonds dénommé « Fonds de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs » ayant pour objet de prendre en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les loyers impayés aux bailleurs louant un local à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. Il précise notamment les modalités de financement de ce fonds. »

la location de logements, cet amendement entend instaurer une réelle garantie universelle des risques

EXPOSÉ SOMMAIRE

Afin de faciliter locatifs.

AMENDEMENT

CE 165

présenté par
Mathieu Hanotin, François Pupponi, Annick Lepetit, Yves Blein, Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat.

et les membres du Groupe SRC

ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 14

Après l'article 14, est créé un article additionnel ainsi rédigé :

« Le Gouvernement remet au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La pénurie de logements sociaux permet aux « marchands de sommeil » de prospérer.

Parce qu'il n'y a pas assez de logements abordables, certains propriétaires louent à des tarifs scandaleux des habitations insalubres et dégradées, voire des garages ou d'autres bâtiments inadaptés, qui n'ont pas été conçus pour être des logements.

Si la construction de logements sociaux doit être la première priorité, une partie du domaine privé représente un logement social de fait. Un moyen de garantir un seuil minimal de décence à ceux qui louent dans le privé doit impérativement être trouvé.

Dans la perspective d'une prochaine loi cadre sur le logement, le Gouvernement remet au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne.

PROJET DE LOI
RELATIF À LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU
LOGEMENT ET AU RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION
DE LOGEMENT SOCIAL
(N° 195)

AMENDEMENT

présenté par M. Alexis Bachelay,
rapporteur au nom de la commission du développement durable et de l'aménagement du
territoire,
saisie pour avis

ARTICLE 15

I. Après l'alinéa 7, insérer les alinéas suivants :

« e) Au dernier alinéa, les mots « aux cinquième et sixième alinéas » sont remplacés par les mots « au cinquième alinéa » ;

« 1° *bis* Le II est ainsi modifié :

« a) Au premier alinéa, le mot « troisième » est remplacé par le mot « quatrième » ;

« b) Dans la quatrième phrase du sixième alinéa, le mot « troisième » est remplacé par le mot « quatrième » ; »

II. Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« c) Dans la dernière phrase du dernier alinéa, le mot « quatrième » est remplacé par le mot « cinquième ». »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement rédactionnel.

LOI RELATIVE A LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR
DU LOGEMENT ET AU RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE
PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL
(195)

AMENDEMENT

présenté par

M. Philippe GOMES et Mme Sonia LAGARDE

ARTICLE ADDITIONNEL
APRÈS L'ARTICLE 15

Après l'article 15, insérer l'article suivant :

Il est ajouté, à la fin de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, quatre articles nouveaux ainsi rédigés :

« Art. 44. – La présente loi est applicable en Nouvelle-Calédonie, à l'exception des douzième et treizième alinéas de l'article 3, de l'article 3-1, du dernier alinéa de l'article 9, du dernier alinéa de l'article 10, de l'article 11-1, des huitième et neuvième alinéas du II de l'article 15, du III de l'article 15, des articles 16 à 19, du cinquième alinéa et de la deuxième phrase du sixième alinéa de l'article 20, des quatre premiers alinéas de l'article 22-1, du quatrième et du septième alinéas de l'article 22-2, de la deuxième phrase du deuxième alinéa du 3° de l'article 23, de l'article 23-1, des deuxième et huitième alinéas de l'article 24, des articles 25 à 39, des paragraphes II à VII de l'article 40 et des articles 41 à 43.

« Art. 45. – Pour l'application de la présente loi en Nouvelle-Calédonie :

1°

1. A l'article 2, la première occurrence des mots : « à l'exception » et les deux occurrences des mots : « de l'article 3-1 » sont supprimées ;

2°

2. A l'article 3 et à l'article 6, les mots : « par décret en Conseil d'Etat » sont remplacés par les mots : « par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie » ;

3°

3. A l'article 3-2, les mots : « *locaux ou* » sont ajoutés avant le mot : « *nationaux* » ;

4°

4. Au paragraphe c de l'article 4, les mots : « *l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou* » sont supprimées et le paragraphe p du même article est complété par les mots : « *de Nouvelle-Calédonie* » ;

5°

5. Aux premier et troisième alinéas de l'article 10 et aux premier et cinquième alinéas de l'article 11, le mot « *trois* » est remplacé par le mot : « *deux* » ;

6°

6. Aux premier et troisième alinéas de l'article 10, les mots : « *pour les bailleurs personnes physiques ... personnes morales* » sont supprimés ;

7°

7. Au quatrième alinéa de l'article 10, les mots : « *au c de l'article 17* » sont remplacés par les mots : « *par la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie* » ;

8°

8. Au sixième alinéa de l'article 11, les mots : « *au deuxième alinéa du d de l'article 17* » sont remplacés par les mots : « *à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie* » ;

9°

9. Au troisième alinéa de l'article 14-1, les mots : « *comme il est dit ... civiles d'exécution* » sont remplacés par les mots : « *conformément à la réglementation en vigueur en Nouvelle-Calédonie* » ;

10°

10. Au deuxième alinéa du paragraphe I de l'article 15, le mot : « *six* » et remplacé par le mot : « *quatre* »

11°

11. Au septième alinéa du II de l'article 15, les mots : « *mentionnés au deuxième ... et de l'habitation* » sont remplacés par les mots : « *qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres* » ;

12°

12. Au premier alinéa de l'article 20, les mots : « *dans chaque département* » sont remplacés par les mots : « *en Nouvelle-Calédonie* » et les mots : « *dont la compétence ... 1986 précitée* » sont supprimés ;

13°

13. Aux premier, sixième et septième alinéas de l'article 20 et au premier alinéa de l'article 20-1, le mot : « *départementale* » est supprimé ;

14°

14. Le deuxième alinéa de l'article 20 est ainsi rédigé : « *Sa compétence porte sur l'examen :* » ;

15°

15. Au dernier alinéa de l'article 20, le mot : « *décret* » est remplacé par les mots « *arrêté du représentant de l'Etat en Nouvelle-Calédonie* » ;

16°

16. Au deuxième alinéa de l'article 20-1, les mots : « *au représentant de l'Etat dans le département* » sont remplacés par les mots : « *à l'autorité définie par la réglementation applicable localement en ce qui concerne les caractéristiques visées à l'article 6* » ;

17°

17. Au cinquième alinéa de l'article 22-1, les mots : « *ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain* » sont supprimés ;

18°

18. Au 2° de l'article 23, les mots « *et répondant aux conditions de l'article L. 125-2-2 du code de la construction et de l'habitation* » sont supprimés ;

19°

19. Au sixième alinéa de l'article 24, les mots : « *ainsi que ... est précisée* » sont supprimés ;

20°

20. Au premier alinéa de l'article 24-1, les mots « *à la commission nationale de concertation et agréée à cette fin* » sont remplacés par les mots « *à la commission visée à l'article 20* » et les mots : « *mentionnées à l'article 3 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement* », ainsi que les mots : « *selon les modalités définies à l'article 828 du code de procédure civile* », sont supprimés ;

21. Au paragraphe I de l'article 40, les mots : « *10 à 12,* » sont remplacés par les mots : « *11 et* », les mots : « *à 19, du premier ... de l'article 23* » sont supprimés, les mots : « *organismes d'habitations ... et de l'habitation* » sont remplacés par les mots « *opérateurs institutionnels de logement social* » et les mots : « *article L. 114 du code de l'action sociale et des familles* » sont remplacés par les mots : « *article 3 de la loi du pays n° 2009-2 du 7 janvier 2009 portant création d'un régime d'aides en faveur des personnes en situation de handicap et des personnes en perte d'autonomie* ».

« *Art. 46. – Jusqu'à leur terme, les contrats de location portant, en Nouvelle-Calédonie, sur les logements visés au premier alinéa de l'article 2, en cours à la date de publication, au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie, de la loi n°2012- du 2012 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, demeurent soumis aux dispositions qui leur étaient applicables. Toutefois, s'appliquent également à ces contrats, à compter de cette même date, les articles 4, 21, 24 et 24-1, ainsi que les troisième, quatrième et cinquième alinéas de l'article 22.*

« *Art. 47. – Sans préjudice de l'article 46, sont abrogés, en tant qu'ils*

s'appliquent, en Nouvelle-Calédonie, aux contrats visés au premier alinéa de l'article 2 de la présente loi :

1° la loi du 1^{er} avril 1926 réglant les rapports des bailleurs et des locataires de locaux d'habitation, à l'exception des dispositions relatives au loyer ;

2° le décret du 29 avril 1942 déterminant les cas dans lesquels les propriétaires sont autorisés à donner congé à leurs locataires. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le recensement de 2004 en Nouvelle Calédonie a fait apparaître que 28% de la population calédonienne est locataire (moitié logement social, moitié parc privé). A titre de comparaison, 42% des ménages métropolitains sont locataires (56% dans le parc privé, 44% dans le parc des bailleurs sociaux)

Or, en Nouvelle-Calédonie, les seuls textes encadrant les relations entre bailleurs et locataires sont actuellement :

- le code civil ;

- en partie, la loi du 1^{er} avril 1926 *réglant les rapports entre bailleurs et locataires de locaux d'habitation* (remplacée depuis, en ce qui concerne la métropole, par les lois n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948, n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et n°89-462 du 6 juillet 1989) ;

- le décret du 29 avril 1942 *déterminant les cas dans lesquels les propriétaires sont autorisés à donner congé à leurs locataires*.

Depuis fort longtemps, ces textes ne sont plus adaptés aux besoins, si bien que les contentieux sont nombreux.

En conséquence, les associations de locataires et les associations de consommateurs de Nouvelle-Calédonie demandent, depuis de nombreuses années, l'extension à la Nouvelle-Calédonie des dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, comme cela a été le cas en Polynésie française dès 1998 (cf. art. 13 de l'ordonnance n°98-774 du 2 septembre 1998).

Cette demande a été confirmée lors du vote, par le congrès de la Nouvelle-Calédonie, de la loi du pays n° 2012-2 du 20 janvier 2012 *relative au transfert à la Nouvelle-Calédonie des compétences de l'Etat en matière de droit civil, de règles concernant l'état civil et de droit commercial*. L'article 1^{er} de cette loi du pays établit en effet que le transfert de la compétence sur le droit civil prendra effet le 1^{er} juillet 2013, « sous réserve de (...) la réalisation des extensions des textes législatifs et réglementaires demandées par la Nouvelle-Calédonie ». A défaut d'avoir réalisé ces extensions demandées par la Nouvelle-Calédonie, l'effectivité du transfert peut être repoussée jusqu'au 14

mai 2014. Or la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 fait bien partie des textes dont l'extension a été demandée à l'Etat par la Nouvelle-Calédonie, dans le cadre de la préparation de ce projet de loi du pays.

Enfin, plus récemment, dans les « *accords économiques et sociaux* » négociés dans le cadre de la commission spéciale « *vie chère* » du congrès de la Nouvelle-Calédonie et signés le 12 juin 2012 par la quasi-totalité des mouvements politiques et des syndicats représentatifs de salariés, figure l'orientation suivante : « *Adapter et étendre la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, sans attendre le transfert effectif à la Nouvelle-Calédonie de la compétence normative en droit civil* ».

Le présent amendement est déposé afin de procéder dans les meilleurs délais à cette extension réclamée par le congrès de la Nouvelle-Calédonie et confirmée parmi les orientations négociées dans le cadre des accords contre la vie chère.

Le texte proposé résulte d'un travail conduit à partir de la mi-2010, date à laquelle le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie a saisi officiellement l'Etat afin de solliciter l'extension de la loi du 6 juillet 1989, et s'est poursuivi jusqu'en 2012, par les services du haut-commissariat et par le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, en concertation avec, notamment, des représentants des bailleurs sociaux, des bailleurs privés, des locataires, des consommateurs, des notaires, des avocats et des magistrats.

La solution proposée dans le présent amendement consiste donc à compléter la loi du 6 juillet 1989 par 4 articles nouveaux :

- l'article 44 étend à la Nouvelle-Calédonie la loi de 1989, à l'exception de ses certaines dispositions, et notamment celles qui relèvent de la compétence de la Nouvelle-Calédonie en matière d'encadrement des prix ;
- l'article 45 définit les modifications qu'il y a lieu d'apporter aux dispositions rendues applicables en Nouvelle-Calédonie, afin de tenir compte du contexte local ;
- l'article 46 liste les dispositions applicables aux contrats en cours ;
- l'article 47 abroge les textes actuellement applicables.

Certains articles ou certaines dispositions dont l'extension n'est pas demandée aujourd'hui, ainsi que certaines modifications apportées au texte applicable nationalement, pour tenir compte du contexte local, sont susceptibles d'être réexaminés par le congrès, après le transfert effectif à la Nouvelle-Calédonie de la compétence en matière de droit civil, c'est-à-dire d'ici 12 à 18 mois.

PROJET DE LOI
RELATIF À LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET
AU RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL
(N° 195)

AMENDEMENT

présenté par M. Alexis Bachelay,
rapporteur au nom de la commission du développement durable et de l'aménagement du
territoire,
saisie pour avis

ARTICLE 16

Rédiger ainsi l'alinéa 5 :

« c) Au 2°, après la première occurrence du mot « projet », sont insérés les mots
« d'élaboration, » ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Amendement rédactionnel.

ASSEMBLÉE NATIONALE

Septembre 2012

PROJET DE LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR
DU LOGEMENT ET AU RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION
DU LOGEMENT SOCIAL
(195)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

Présenté par

Mmes Laure de La Raudière, Arlette Grosskost, Marie-Louise Fort, MM. Christophe Guilloteau, Jean-Claude Mathis, Lionel Tardy, Nicolas Dhuicq, Antoine Herth, Bernard Gérard, Philippe Le Ray, Jean-Marie Tétart

TITRE

Après l'article 17, il est créé un Titre IV intitulé :

« **Renforcement de la mobilité dans le parc de logements sociaux** ».

Exposé sommaire

Le présent amendement vise à assouplir diverses règles de mobilité dans les logements sociaux afin de permettre une meilleure adaptation de l'offre avec la demande. Pour ce faire, il est proposé de créer un Titre IV dans le présent projet de loi, comprenant un article unique dont le dispositif fait l'objet de l'amendement n° CE1.

ASSEMBLÉE NATIONALE

Septembre 2012

PROJET DE LOI MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR
DU LOGEMENT ET AU RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION
DU LOGEMENT SOCIAL
(195)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT*Présenté par*

Mmes Laure de La Raudière, Arlette Grosskost, Marie-Louise Fort, MM. Christophe Guilloteau, Jean-Claude Mathis, Lionel Tardy, Nicolas Dhuicq, Antoine Herth, Bernard Gérard, Philippe Le Ray, Jean-Marie Tétart

ARTICLE ADDITIONNEL

Après l'article 17, insérer l'article suivant :

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

II. – À la deuxième phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « première ».

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

IV. – L'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

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

V. – L'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

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

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

VI. – Au II de l'article L. 482-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an ».

VII. – À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 482-2 du code de la construction et de l'habitation, le chiffre : « trois » est remplacé par le chiffre : « deux ».

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

Exposé sommaire

Le présent amendement vise à assouplir diverses règles de mobilité dans les logements sociaux afin de permettre une meilleure adaptation de l'offre avec la demande. Pour ce faire, il est créé un Titre IV dans le présent projet de loi, qui comprend plusieurs chapitres.

À l'origine, le logement social s'adresse à des ménages à faible revenus et si l'on se réfère aux normes l'INSEE, il s'agit des ménages percevant des revenus annuels de l'ordre de 13 040 à 14 640 euros nets par an, ce qui représente 20 % des ménages. Or, il y a un écart entre cette définition théorique et la réalité puisque compte tenu des plafonds et revenus fixés

pour prétendre à un logement social aujourd'hui. 60 % de la population entre dans ces critères ⁽¹⁾ !

En matière de logement, l'action menée pendant cinq ans par le Président Nicolas Sarkozy et le Gouvernement, particulièrement ciblée et ambitieuse, a permis la mise en chantier de 437 000 logements sociaux depuis 2007.

Parallèlement, un effort de rénovation du logement existant sans précédent a été entrepris : c'est l'un des objectifs du programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), qui prévoit, pour les quartiers défavorisés, de les rénover et d'y introduire de la mixité sociale avec des logements moins énergivores.

À cet effort quantitatif s'ajoute un effort qualitatif, puisque désormais la construction de logements sociaux est plus ciblée et réorientée vers les territoires qui en ont le plus besoin. En Île-de-France, secteur particulièrement en tension, le Gouvernement a engagé un programme de rachat de 3 000 logements vacants par an.

Par ailleurs, avec le droit au logement opposable (DALO) voté en mars 2007, l'État s'est engagé à une obligation de résultat dans l'accompagnement des ménages sans logis ou mal logés.

L'ensemble de ces mesures vont dans le sens du renforcement de l'aide que l'État peut apporter à ceux qui ne peuvent trouver à se loger dans le parc privé, soit parce que leurs revenus sont trop faibles, soit parce que les contraintes liées à la taille de la famille ou à un handicap ne leur permettent pas de trouver un logement adapté à leurs moyens.

Or, il est intéressant de constater parallèlement que le taux de rotation dans le parc locatif public connaît une baisse significative (de 12 % à 8 % entre 2000 et 2005) ce qui signifie, que non seulement les logements sociaux restent occupés très longtemps, mais également que les files d'attente s'allongent. Les HLM concernent donc des personnes « installées » et non pas forcément celles qui se trouvent dans une situation d'urgence. Par ailleurs, un rapport de 2006 de la Cour des comptes estimait de plus de la moitié des occupants actuels d'un logement social ne devraient pas en bénéficier ⁽²⁾.

Aussi, la présente proposition de loi propose d'introduire davantage de flexibilité dans la gestion des logements sociaux, en permettant une mobilité plus importante des occupants que ce qui est actuellement prévu dans la loi, et ceci dans trois situations :

– Lorsque les revenus du foyer excèdent les plafonds fixés par décret depuis plus d'un an ;

– Lorsque le logement comporte une particularité (grande taille, adapté à une personne handicapée) et que les occupants n'ont plus de raison d'occuper un logement aussi grand ou adapté à une personne handicapée ;

– Lorsqu'un logement doit faire l'objet d'une réhabilitation.

(1) Rapport de l'IREF (Institut de recherches économiques et fiscales), Jacques Garello et Nicolas Lecaussin, *La vérité sur le logement social*, juin 2011.

(2) Même note que précédemment.

Le I propose qu'en cas de sous-occupation d'un logement social, et pour faciliter la mobilité au sein du parc social, le bailleur peut proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, sous certaines conditions. La législation actuelle prévoit qu'au bout de trois refus d'offres de relogement, le locataire devra quitter son logement dans les six mois. Or, il apparaît peu réaliste de considérer que trois offres de relogement pourront être faites dans un délai raisonnable à un locataire. Aussi, afin de renforcer l'efficacité de cette mesure essentielle pour assurer la mobilité au sein du parc social, le présent amendement propose de réduire à une le nombre de propositions de relogement formulées par le bailleur. Cela ne concerne pas les personnes âgées de plus de 65 ans, les personnes handicapées, ou présentant une perte d'autonomie psychique ou physique, les personnes ayant à leur charge une personne handicapée ou présentant une perte d'autonomie psychique ou physique, ni les personnes résidant dans les zones urbaines sensibles.

Le II prévoit que dès lors que des occupants demeurent dans un logement adapté aux personnes handicapés et qu'aucun de ces occupants n'est lui-même handicapé, le bailleur peut leur proposer un nouveau logement. Cette mesure vise à permettre une meilleure mobilité des logements adaptés aux personnes handicapées au sein du parc social. La législation actuellement prévoit que le bailleur social peut récupérer le logement au bout de trois refus d'offres de relogement. Or, il apparaît peu réaliste de considérer que trois offres de relogement pourront être faites dans un délai raisonnable à un locataire. Aussi, l'article 2 propose, afin de renforcer l'efficacité de cette mesure essentielle pour assurer la mobilité des logements adaptés aux personnes handicapées au sein du parc social, de réduire à une le nombre de proposition de relogement formulée par le bailleur. Cette mesure n'est pas applicable aux personnes de plus de 65 ans.

Concernant le III, la loi prévoit actuellement que lorsque les ressources d'un locataire d'un logement social sont deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements, et ce pendant deux années consécutives, celui-ci n'a plus le droit de rester dans ce logement à l'issue d'un délai de trois ans. Or, il est bien évident qu'avec de tels revenus, ces locataires peuvent trouver un logement dans le parc locatif privé, et ce dans un délai relativement bref.

Le cumul des deux années de ressources, et des trois années de préavis aboutit à maintenir dans un logement social durant au moins cinq années, des personnes qui perçoivent plus de deux fois le plafond de ressources pour l'attribution d'un tel logement. Ceci apparaît particulièrement injustifiable compte tenu de la pénurie de logements sociaux.

Aussi, cet article vise à ramener le délai de préavis à un an, ce qui semble tout à fait raisonnable pour le locataire, et renforcera la disponibilité de logements sociaux.

Par ailleurs, quand les ressources du locataire redeviennent, durant la période d'un an, inférieure aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il bénéficie à nouveau du droit de rester dans le logement qu'il occupe.

Le IV vient modifier l'article L. 442-6 du code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'en cas de démolition d'un logement social, le locataire se voit proposer par le bailleur trois propositions de relogement. Au bout de trois refus d'offres de relogement, le locataire devra quitter le logement dans les six mois, et les locaux ne pourront plus être occupés avant les travaux.

Or, il apparaît peu réaliste de considérer que trois offres de relogement pourront être faites à un locataire, d'autant plus que cela risque de prendre beaucoup de temps, et de retarder des travaux nécessaires.

Aussi, cet article, afin de renforcer l'efficacité de cette mesure essentielle pour assurer la rénovation dans de bonnes conditions, du parc social, propose de réduire à une le nombre de proposition de relogement formulées par le bailleur.

Le V vient modifier l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation relatif à certains logements conventionnés. Il modifie cet article dans les mêmes termes que l'article 4.

Le VI est le pendant de l'article 1^{er}, applicable aux logements sociaux gérés par une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Il vient modifier l'article L. 482-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le VII correspond à la même mesure que celle prévue à l'article 2, applicable aux logements sociaux gérés par une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Il modifie l'article L. 482-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le VIII est identique à l'article 3, applicable aux logements sociaux gérés par une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Il modifie l'article L. 482-3 du code de la construction et de l'habitation.

AMENDEMENT

CE 166

présenté par

Serge Letchimy, Chantal Berthelot, Annick Girardin, Annick Lepetit, Yves Blein,
Daniel Goldberg, Pascale Got, Jean-Luc Laurent, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat,
François Pupponi,

et les membres du Groupe SRC

ARTICLE ADDITIONNEL
APRÈS L'ARTICLE 17

Il est créé un titre IV « Dispositions diverses relatives à l'outre-mer » au projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social comportant le nouvel article suivant :

« I – Au 3° de l'article L. 5211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, après les mots « L.3211-7 », sont insérés les mots « L. 3211-13-1 ».

II - Au 4° de l'article L. 5311-2 du code général de la propriété des personnes publiques, après les mots « L. 3211-13 », sont insérés les mots « L. 3211-13-1 ».

III – Au sein du chapitre unique du Titre V du livre Ier de la cinquième partie du code général de la propriété des personnes publiques, il est créé un article L. 5151-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 5151-2 - Les articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 ne sont pas applicables à la Guadeloupe, à la Martinique, et à la Réunion ».

IV – Au sein du chapitre V du titre IV du livre Ier de la cinquième partie du code général de la propriété des personnes publiques, il est créé un article L. 5145-3 ainsi rédigé :
« Art. L. 5145-3 - Les articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 ne sont pas applicables à la Guyane ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi de finances pour 2011 a créé en son article 169 un dispositif spécifique à l'outre-mer permettant à l'Etat de procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale, par application d'une décote de 100%, lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements, dont 50 % au moins de logements sociaux.

Le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social crée, notamment, un dispositif similaire pour la métropole. Il modifie ainsi l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, relatif à la cession de terrains appartenant à l'Etat, et crée un article L. 3211-13-1, qui ouvre cette possibilité aux établissements publics de l'Etat.

En l'absence de mention expresse contraire, ce projet de loi s'applique aux collectivités d'outre-mer régies dans cette matière par le principe d'identité législative : la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion, Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre et Miquelon.

Or, la lisibilité de l'ordonnement juridique qui doit guider l'action des services dans le domaine important de développement de l'offre de logements doit conduire à éviter une superposition de dispositions concurrentes. Aussi, trois motifs guident la non application à l'outre-mer du titre Ier de la présente loi.

D'une part, l'architecture réglementaire est aujourd'hui complète et opérationnelle. Le décret d'application de l'article 169 de la loi de finances pour 2011 est entré en vigueur le 29 décembre 2011 (décret n°2011-2076) et l'instruction du service France Domaine du 14 février 2012 a explicité aux services de l'Etat les conditions de mise en œuvre de la décote. La concertation avec les collectivités a en conséquence été engagée sur ces bases, en particulier au regard de l'identification des terrains cessibles et aménageables pour les opérations de construction de logements sociaux.

D'autre part, les mesures spécifiques à l'outre-mer sont plus favorables. En effet, contrairement à l'actuel projet de loi qui fait bénéficier le dispositif à la construction des seuls logements sociaux, les cessions en outre-mer sont également possibles pour la réalisation d'équipements collectifs. En outre, dans le système ultramarin, seule la décote à 100 % s'impose pour les projets qui remplissent les conditions. Il faut également rajouter que les personnes privées (sociétés civiles immobilières) qui concourent à la réalisation de logements sociaux en outre-mer par les mécanismes de défiscalisation en faveur du logement social peuvent être bénéficiaires des cessions gratuites, ce que ne prévoient pas les dispositions du projet de loi.

Enfin, la coexistence des dispositions du projet de loi avec celles actuellement en vigueur pour l'outre-mer aura pour conséquence de contraindre les autorités ultramarines locales concernées à faire un choix entre les deux mesures selon des critères qui ne peuvent relever que du pouvoir discrétionnaire, source possible de contestations.

Il convient donc pour ces raisons de prévoir la non-application du titre Ier du présent projet de loi aux départements et collectivités d'outre-mer.

Il est en conséquence proposé de modifier par le biais de l'ajout d'un titre IV au présent projet de loi, les dispositions spécifiques qui y sont relatives, et qui sont rassemblées dans la cinquième partie du code général de la propriété des personnes publiques, intitulé « Dispositions relatives à l'outre-mer ».

La non-application du titre Ier est prévue pour Saint-Pierre et Miquelon (I), Mayotte (II), les 4 autres DOM (III et IV). Les collectivités de Saint-Barthélemy et de Saint-Martin ne possèdent pas, dans le code général de la propriété des personnes publiques, de titre regroupant les dispositions qui leur sont spécifiques. Dans un souci de clarté juridique, il

conviendra également d'envisager ultérieurement l'insertion de la mention de l'inapplicabilité de ces dispositions à ces deux collectivités dans le cadre de la rédaction d'un titre qui leur sera spécifique.

CE 166