

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 7

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

Article 1^{er}

A l'alinéa 1^{er},

Substituer au mot :

« ordonnance »,

Les mots :

« voie d'ordonnances ».

Exposé sommaire

Amendement rédactionnel.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 5

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

ARTICLE 1^{er}

A l'alinéa 2,

Après les mots :

« projets d'aménagement ou de construction »,

Insérer les mots :

« d'intérêt général »

Exposé sommaire

Le 1° de cet article propose la création d'une « procédure intégrée pour le logement » (PIL), sur le modèle de la déclaration de projet définie à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme.

En vertu de cet article L. 300-6, la déclaration de projet permet, pour la réalisation d'un projet public ou privé considéré comme étant d'intérêt général par la collectivité publique compétente (Etat ou collectivités territoriales) de mettre en compatibilité ou d'adapter plusieurs documents réglementaires, notamment en matière d'urbanisme (PLU, SCOT, ..) dans des délais raccourcis par rapport aux procédures classiques.

Dans la mesure où la PIL doit également permettre à l'Etat d'imposer une mise en compatibilité accélérée de nombreux documents d'urbanisme établis au niveau local, il est nécessaire de préciser que de telles dérogations ne sont possibles que pour des projets d'aménagement ou de construction d'intérêt général comportant principalement la réalisation de logements au sein des unités urbaines.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 1

présenté par Henri Jibrayel, François Pupponi, Daniel Goldberg, Audrey Linkenheld, Hervé Pellois, Mathieu Hanotin et les membres du groupe SRC

ARTICLE 1^{er}

Compléter l'alinéa 2 par les mots :

«, avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle »

Exposé sommaire

Cet amendement vise à assurer que l'utilisation de ce dispositif s'inscrive dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

CE 13

présenté par
Mme Bonneton et Mme Allain

ARTICLE 1^{er}

Supprimer l'alinéa 11

EXPOSÉ SOMMAIRE

Comme le rappelle l'étude d'impact réalisée par le ministère, les garanties à des emprunts des collectivités locales sont très encadrées par la loi en raison des risques qu'elles font éventuellement courir à l'équilibre du budget de ces collectivités.

Or, la situation financière des collectivités locales est difficile après dix années de gouvernements de droite qui n'ont cessé de transférer des compétences sans assurer la pérennité de leur financement.

En augmentant le taux maximal de garantie apporter à des emprunts, il existe un risque réel de dégradation de leur capacité à emprunter du fait de l'augmentation des taux qui leurs seraient imposés faire peser sur celles-ci.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 6

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

ARTICLE 1^{er}

A l'alinéa 12,

Après le mot :

« juridictions »,

Insérer les mots :

« , en vue notamment de leur permettre de condamner à dommages et intérêts l'auteur d'un recours abusif, ».

Exposé sommaire

Le 4° de l'article 1^{er} prévoit d'habiliter le Gouvernement à prendre toute disposition utile à la réduction du délai de traitement des recours contentieux contre les documents d'urbanisme et autorisations et à la prévention des recours abusifs.

On estime aujourd'hui à 30.000 le nombre de logements qui, bien qu'autorisés, sont bloqués par un recours contentieux. Naturellement, le droit au recours et l'accès au juge sont primordiaux et il convient de distinguer le recours « ordinaire » - qui relève du droit dont dispose chaque citoyen de contester, devant le juge, une décision lui faisant grief - du recours que l'on pourrait qualifier de « mafieux », destiné à monnayer un avantage financier contre un désistement.

Afin d'éviter le développement de cette dernière pratique, le présent amendement propose d'inclure, parmi les pistes envisagées par le Gouvernement, la possibilité, pour le bénéficiaire du permis contesté de demander au juge de condamner l'auteur du recours à lui allouer des dommages et intérêts en cas de préjudice anormal (c'est-à-dire de préjudice allant au-delà de ce qui est normal pour l'exercice du droit au recours). Il s'agit en effet d'une mesure de portée réellement dissuasive qu'il est important d'intégrer dans l'arsenal de mesures destinées à fluidifier le contentieux de l'urbanisme.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 15

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

ARTICLE 1^{er}

A l'alinéa 13,

Substituer aux mots :

« dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements définies par décret en Conseil d'Etat pris en application du I de l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation »

Les mots :

« dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ; ».

Exposé sommaire

Le 5° de l'article 1^{er} vise à faciliter la construction de logements en zones tendues. Ces zones se caractérisent par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, source de tensions immobilières fortes. Leur définition est renvoyée à un décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le présent amendement propose d'actualiser la référence aux zones tendues en privilégiant le renvoi aux communes soumises à la taxe sur les logements vacants qui a été renforcé par la loi de finances pour 2013. Le décret d'application de cette disposition vient en effet de paraître au Journal officiel (décret du 10 mai 2013) et étend la liste des communes où cette taxe est applicable en portant son périmètre à 28 unités urbaines (1.151 communes), contre 8 actuellement (811 communes).

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 2

présenté par Henri Jibrayel, François Pupponi, Daniel Goldberg, Audrey Linkenheld, Hervé Pellois, Mathieu Hanotin et les membres du groupe SRC

ARTICLE 1^{er}

Compléter l'alinéa 13 par les mots :

« , avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle : »

Exposé sommaire

Cet amendement vise à assurer que l'utilisation de ce dispositif s'inscrive dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 3

présenté par Henri Jibrayel, François Pupponi, Daniel Goldberg, Audrey Linkenheld, Hervé Pellois, Mathieu Hanotin et les membres du groupe SRC

ARTICLE 1^{er}

Compléter l'alinéa 14 par les mots :

« , mais tenant compte des besoins et de la situation de la zone concernée ; »

Exposé sommaire

Cet amendement vise à assurer que la mise en œuvre de la dérogation de l'obligation de création d'aires de stationnement pour les logements tienne compte de la situation et des besoins en stationnement dans la zone concernée.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 4

présenté par Audrey Linkenheld, Henri Jibrayel, François Pupponi, Daniel Goldberg, Hervé Pellois, Mathieu Hanotin et les membres du groupe SRC

ARTICLE 1^{er}

Après l'alinéa 18, insérer l'alinéa suivant :

« Dans un délai d'un an après la ratification de la présente ordonnance, un rapport sera remis au Parlement dressant un bilan de la mise en œuvre de ces dispositions ainsi que de leur incidence sur le coût du foncier dans les zones concernées. ».

Exposé sommaire

Le 5° de cet article vise à favoriser la construction de logements en zones tendues en élargissant les possibilités de densification par rapport aux règles prévues dans les documents d'urbanisme. Il prévoit notamment de limiter les contraintes en matière de stationnement et de faciliter l'alignement de la hauteur entre bâtiments mitoyens, la surélévation d'immeubles d'habitation ainsi que la transformation de bureaux en logements.

Ces aménagements ont pour finalité de desserrer la contrainte d'une offre insuffisante de logements dans des zones géographiques où le marché immobilier se caractérise par de forts déséquilibres entre l'offre et la demande et, en conséquence des coûts fonciers et de construction élevés.

Compte tenu de la situation de ces marchés, il convient de s'assurer que les aménagements proposés n'aient pas d'effets inflationnistes, inverses de ceux recherchés. C'est la raison pour laquelle le présent amendement propose un bilan de leur mise en œuvre, un an après la ratification de l'ordonnance, afin notamment de vérifier leur incidence sur les coûts des marchés fonciers locaux.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 16

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

ARTICLE 1^{er}

A l'alinéa 19,

Après le mot :

« Favoriser »

Insérer les mots :

« , dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts, »

Exposé sommaire

Le 6° de cet article propose la création d'un régime du logement locatif intermédiaire afin de permettre le développement d'une offre nouvelle de logements dans les zones géographiques où le marché immobilier se caractérise par de forts déséquilibres entre l'offre et la demande.

Comme l'a précisé le président de la République, à Alfortville, le 21 mars dernier, l'objectif est de « *proposer dans les grandes villes des loyers inférieurs au marché libre* ». Cette offre est destinée aux ménages à revenus moyens, exclus du bénéfice du parc social classique en raison du niveau de leurs ressources, qui, dans le même temps, ne trouvent pas à se loger dans des conditions satisfaisantes dans le parc privé. Il s'agit ainsi de favoriser une plus grande fluidité des parcours résidentiels et la mobilité des ménages.

Afin d'éviter tout effet d'aubaine, le présent amendement vise à préciser que cette offre nouvelle de logements à niveau de loyer intermédiaire ne sera soutenue par le dispositif proposé que dans les zones géographiques les plus tendues. Comme proposé précédemment, il fait référence à la liste des communes où la taxe sur les logements vacants est applicable.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 17

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

ARTICLE 1^{er}

Après le mot :

« logements »,

Rédiger ainsi la fin de l'alinéa 19 :

« à prix maîtrisé caractérisés, soit par un niveau de loyers intermédiaire entre ceux du parc social et ceux du reste du parc privé, soit par un prix d'acquisition inférieur à celui du marché : ».

Exposé sommaire

Le 6° de cet article propose la création d'un régime du logement intermédiaire afin de permettre le développement d'une offre nouvelle de logements dans les zones géographiques où le marché immobilier se caractérise par de forts déséquilibres entre l'offre et la demande.

Ce déséquilibre s'entend aussi bien pour le parc locatif que pour l'accession, à laquelle il convient également de faire référence dans la présentation générale des mesures portant sur les logements intermédiaires.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 10

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

ARTICLE 1^{er}

A l'alinéa 20,

Après le mot :

« groupements »,

Insérer les mots :

« , qui ne font pas l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, ».

Exposé sommaire

Le 6° de cet article propose la création d'un régime du logement locatif intermédiaire afin de permettre le développement d'une offre nouvelle de logements dans les zones géographiques où le marché immobilier se caractérise par de forts déséquilibres entre l'offre et la demande. Cette offre est destinée aux ménages à revenus moyens, exclus du bénéfice du parc social classique en raison du niveau de leurs ressources, qui, dans le même temps, ne trouvent pas à se loger dans des conditions satisfaisantes dans le parc privé.

Le dispositif proposé ouvre la possibilité aux collectivités territoriales ou à leurs groupements d'en prévoir la production dans leurs documents de planification et programmation. Elles seront ainsi en mesure de mettre en œuvre de véritables politiques locales de développement du logement locatif intermédiaire, à l'instar de ce que certaines font d'ores et déjà sur le logement locatif social.

Afin d'éviter tout effet d'aubaine, le présent amendement vise à préciser que cette possibilité ne sera ouverte qu'aux communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU, c'est-à-dire aux communes qui respectent leurs obligations de production de logement social ou ont engagé un programme de rattrapage en vue de remplir leurs obligations dans ce domaine.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

CE 14

présenté par
Mme Bonneton et Mme Allain

ARTICLE 1^{er}

Supprimer l'alinéa 22

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'objectif prioritaire des pouvoirs publics est de tout mettre en œuvre pour atteindre une production de 150 000 logements sociaux par an. Cela doit le rester.

Le besoin d'une offre de logements intermédiaires est une réalité mais c'est le rôle des organismes de logement social qui est interrogé.

Dans ce contexte, ouvrir aux organismes de logement social la possibilité de créer des filiales dédiées à la construction de logements intermédiaires ne nous apparaît pas pertinent.

En effet, si la construction de logement dans ce segment est souhaitable dans certains territoires, il ne faudrait pas que cela conduise à détourner l'argent collecté pour construire du logement social de sa destination. D'autant qu'une partie importante des logements sociaux construits ont un niveau de loyer qui reste inaccessible à une grande part de la population et que certaines communes et certains départements privilégient ce type de construction. De même, rompre avec le principe de spécialisation des organismes HLM n'apparaît pas comme une bonne chose. Il est préférable de préserver ce qui est le cœur de leur activité celui d'assurer pleinement le service public du logement.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 12

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

ARTICLE 1^{er}

Compléter l'alinéa 22 par les mots :

« , sous réserve du strict respect du principe « d'étanchéité » des fonds relevant du logement social et à condition que les filiales ainsi instituées ne puissent elles-mêmes créer d'autres filiales ; ».

Exposé sommaire

Le 6° de cet article propose la création d'un régime du logement locatif intermédiaire afin de permettre le développement d'une offre nouvelle de logements dans les zones géographiques où le marché immobilier se caractérise par de forts déséquilibres entre l'offre et la demande. Cette offre est destinée aux ménages à revenus moyens, exclus du bénéfice du parc social classique en raison du niveau de leurs ressources, qui, dans le même temps, ne trouvent pas à se loger dans des conditions satisfaisantes dans le parc privé.

Le dispositif repose sur la création d'un nouveau contrat de bail destiné à dissocier le foncier du bâti afin de diminuer le prix des logements qui seront proposés sur le marché ainsi que sur la possibilité pour les organismes de logement social de constituer des filiales exclusivement dédiées au logement locatif intermédiaire.

Afin d'assurer que cette activité reste bien subsidiaire par rapport à la construction de logements locatifs sociaux, le présent amendement précise que la création de telles filiales doit respecter le principe « d'étanchéité » des fonds relevant du logement social et empêche ces filiales de créer d'autres filiales afin d'empêcher que les fonds du secteur HLM n'en sortent définitivement.

Projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1017)

AMENDEMENT

N° CE 8

présenté par

Mme Annick Lepetit, rapporteure

Titre

Dans le titre du présent projet de loi,

Substituer au mot :

« légiférer »

Les mots :

« adopter des mesures de nature législative »

Exposé sommaire

En vertu de l'article 34 de la Constitution, seul le Parlement légifère. Le présent amendement vise donc à préciser que le Gouvernement est habilité à adopter des mesures de nature législative et non légiférer pour accélérer les projets de construction.