
Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale
le 4 octobre 2012

Enregistré à la Présidence du Sénat
le 4 octobre 2012

RAPPORT

FAIT

AU NOM DE LA COMMISSION MIXTE PARITAIRE ⁽¹⁾ CHARGÉE DE PROPOSER UN TEXTE SUR
LES DISPOSITIONS RESTANT EN DISCUSSION DU PROJET DE LOI *relatif à la*
mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement
des obligations de production de logement social,

PAR Mme Audrey LINKENHELD,

PAR M. Claude BÉRIT-DÉBAT,

Députée.

Sénateur.

(1) Cette commission est composée de : M. François Brottes, *député, président* ; M. Daniel Raoul, *sénateur, vice-président*, Mme Audrey Linkenheld, *députée* ; M. Claude Bérít-Débat, *sénateur, rapporteurs*.

Membres titulaires : M. François Brottes, Mmes Audrey Linkenheld, Annick Lepetit, MM. Daniel Goldberg, François de Mazières, Martial Saddier, Jean-Marie Tétart, *députés* ; MM. Daniel Raoul, Claude Bérít-Débat, Claude Dilain, Mmes Mireille Schurch, Élisabeth Lamure, MM. François Calvet, Daniel Dubois, *sénateurs*.

Membres suppléants : MM. Jean-Luc Laurent, François Pupponi, Alexis Bachelay, Alain Chrétien, Mme Valérie Lacroute, M. Jean-Christophe Fromantin, Mme Michèle Bonneton, *députés* ; M. Philippe Esnol, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Joël Labbé, Robert Tropeano, Gérard César, Pierre Hérisson, Michel Houel, *sénateurs*.

Voir les numéros :

Sénat : 750, 757, 758 et T.A. 141 (2011-2012).
Assemblée nationale : 195, 196, 200 et T.A. 16.

SOMMAIRE

	Pages
TRAVAUX DE LA COMMISSION	5
TABLEAU COMPARATIF	25

TRAVAUX DE LA COMMISSION

MESDAMES, MESSIEURS,

La commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, s'est réunie à l'Assemblée nationale le jeudi 4 octobre 2012.

Elle a procédé à la désignation de son bureau qui a été ainsi constitué :

- M. François Brottes, député, président,
- M. Daniel Raoul, sénateur, vice-président.

La commission a ensuite désigné :

- Mme Audrey Linkenheld, députée,
- M. Claude Bérit-Débat, sénateur

comme rapporteurs, respectivement pour l'Assemblée nationale et le Sénat.

*

* *

La commission a ensuite procédé à l'examen des articles restant en discussion.

M. le président Daniel Raoul a souligné l'urgence à mobiliser du foncier et à produire des logements sociaux dans les agglomérations et les zones urbaines. Le projet de loi en discussion est un bon service à rendre aux collectivités territoriales et aux citoyens en recherche de logements. L'urgence pour l'examen de ce projet de loi se comprend, mais les parlementaires sont en attente du texte plus large sur l'urbanisme et le logement annoncé par le Gouvernement pour l'an prochain. Par ailleurs, une proposition de loi, que le Sénat a examinée,

sur l'intégration d'un document d'aménagement commercial (DAC) dans les schémas de cohérence territoriale (SCOT), est en instance d'examen par l'Assemblée nationale.

M. François de Mazières, député, a déclaré que le développement du logement social faisait l'objet d'un consensus largement partagé. Dans ces conditions, il est regrettable qu'aucun des amendements déposés par les députés UMP n'ait été retenu, alors que ces amendements auraient permis une accélération de la construction de logements. Il a souhaité que la commission mixte paritaire soit plus ouverte à leurs propositions.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a indiqué que, lors de la discussion du projet de loi à l'Assemblée, les députés avaient eu l'occasion de se mettre « dans les pas » des sénateurs, qui avaient enrichi le texte en introduisant notamment un plafond de logements financés par prêt locatif social (PLS) et un plancher de logements financés par prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence non couvertes par un programme local de l'habitat (PLH). Les députés ont travaillé dans le même état d'esprit. L'examen par la commission des affaires économiques, qui a duré plusieurs heures, a abouti à un certain nombre de modifications destinées notamment à améliorer l'évaluation et le contrôle de la pratique et des modalités de la décote lors de la cession de terrains publics. Quelques modifications supplémentaires ont été introduites en séance. Certes, les amendements de l'opposition n'ont pas été adoptés, mais le débat a été constructif. Sur l'accession sociale à la propriété, chacun comprendra pourquoi les amendements de l'opposition n'ont pas été adoptés. L'Assemblée nationale a considéré, de manière constante, que cette accession est un objectif intéressant mais complémentaire et pas substituable à la production de logements locatifs sociaux. L'amendement présenté par la rapporteure concernant le bail emphytéotique a fait écho à des préoccupations exprimées par des membres de l'UMP. En séance, l'Assemblée a ouvert le champ de la décote aux équipements publics, et a étendu le périmètre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) aux communes de plus de 1 500 habitants. La commission mixte paritaire évoquera sans doute ces deux points. Des précisions utiles pourront être apportées à ces amendements adoptés en séance ainsi que sur les clauses anti-spéculatives. La rapporteure a estimé qu'une convergence de vues assez forte avec le Sénat existait, même s'il restait quelques sujets à débattre.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur pour le Sénat, a rappelé que la commission des affaires économiques du Sénat avait examiné le projet de loi dans des conditions particulières. C'est la raison pour laquelle des propositions ont été apportées directement en séance publique, permettant d'enrichir le texte. Deux dispositifs ont été adoptés à son initiative : l'inversion de la logique de la décote – il était préférable d'afficher 100 % comme point de départ de la discussion –, et la mention expresse de certains établissements publics dans l'article 2. L'Assemblée nationale est revenue sur ces dispositions en proposant des garanties importantes qui permettent de satisfaire l'esprit qui avait animé leur présentation. Elle a, par

ailleurs, apporté des améliorations à l'article 4 A qui méritent d'être rappelées. Le sénateur Christian Cambon avait présenté un amendement, qui avait été adopté pour résoudre le problème de la vente de logements sociaux sans avis formel du maire. Le travail de la commission des affaires économiques de l'Assemblée a permis d'enrichir cette disposition en proposant une solution satisfaisante. Certains points importants restent à débattre : le cas des communes dont la population est comprise entre 1 500 et 3 000 habitants ; le problème des établissements fonciers de l'État et la question des schémas de cohérence territoriale (SCOT). Plus généralement, le Sénat n'est pas friand des rapports demandés au Gouvernement par le législateur, ni de la multiplication de structures consultatives. Ce texte est urgent et important. Il faut espérer que son entrée en application sera très rapide. À cet égard, le rapporteur du Sénat a précisé qu'il serait attentif à la publication rapide des décrets d'application.

M. Martial Saddier, député, a remercié la rapporteure de l'Assemblée pour le ton de son intervention. Il a rejoint le rapporteur du Sénat sur l'importance des trois problèmes qu'il a identifiés. Il a, en outre, exprimé l'inquiétude des députés UMP sur les SCOT, qui ne doivent pas être rendus trop vulnérables sur le plan juridique, ni aisément contestables.

Article 1^{er} A : *Remise d'un rapport au Parlement sur la possibilité d'instaurer un mécanisme d'encadrement de la valeur foncière*

M. François de Mazières, député, a estimé que la demande de ce rapport sur la définition de la valeur foncière alourdissait inutilement le dispositif du projet de loi.

M. le président Daniel Raoul a rappelé que beaucoup de rapports demandés par le Parlement au Gouvernement n'étaient jamais remis et que la position du Sénat était d'en limiter le nombre.

Mme Mireille Schurch, sénatrice, a objecté que le groupe communiste, républicain et citoyen avait demandé ce rapport car la définition de la valeur foncière était un véritable enjeu. Elle a estimé en outre que ce rapport permettrait de nourrir la réflexion parlementaire dans la perspective de la loi cadre sur le logement, prévue au printemps 2013.

M. le président François Brottes a fait remarquer que les rapports remis n'étaient jamais inutiles et qu'il s'engageait à établir une liste des rapports demandés au Gouvernement par la commission des affaires économiques afin de pouvoir en assurer le suivi.

La commission mixte paritaire a *adopté* l'article 1er A dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 1er B

Remise d'un rapport au Parlement sur la mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis »

La commission mixte paritaire a *adopté* l'article 1er B dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 1er C

Engagement de principe pour favoriser la construction de logements sociaux par le biais de la décote ou de l'emphytéose

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction présentée par M. Claude Bérit-Débat, rapporteur pour le Sénat.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur pour le Sénat, a présenté une proposition de rédaction visant à supprimer l'article 1er C dans la mesure où il l'estimait satisfait par l'article 2 bis introduit dans le projet de loi, à l'initiative de la rapporteure de l'Assemblée nationale.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a souligné qu'elle partageait l'analyse de M. Claude Bérit-Débat. Elle a rappelé qu'une véritable réflexion sur l'emphytéose avait été menée en commission puis en séance. Dans un premier temps, la commission des affaires économiques avait adopté, sur la proposition de M. Daniel Goldberg, l'article 1er C. Dans un second temps, la rapporteure avait proposé, en séance, un amendement de fond sur le bail emphytéotique, qui rendait donc superfétatoire l'article 1er C.

M. Daniel Goldberg, député, a confirmé que l'article 2 bis satisfaisait l'article 1er C et qu'en conséquence il était favorable à la proposition de rédaction de M. Claude Bérit-Débat.

La commission mixte paritaire a *adopté* la proposition de suppression proposée par M. Claude Bérit-Débat, rapporteur pour le Sénat, et *supprimé ainsi l'article 1^{er} C*.

Article 1er

(article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques)

Institution d'une décote de 100 % lors de la cession de biens relevant du domaine privé de l'État

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur pour le Sénat, a présenté, avec Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, une proposition de rédaction fixant un délai de dix ans pour la revente d'un bien anciennement détenu par l'État et ayant fait l'objet d'une décote.

M. François de Mazières, député, a salué cette initiative.

La commission mixte paritaire a *adopté* la proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire a examiné deux propositions de rédaction opérant des modifications rédactionnelles présentées par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire a *adopté* les propositions de rédaction présentées par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction présentée par M. Claude Bérít-Débat, rapporteur pour le Sénat, modifiée par une proposition de rédaction présentée par M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques du Sénat.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur pour le Sénat, a présenté une proposition de rédaction visant à supprimer l'alinéa 19 de l'article 1er qui visait à ce que soient annexées à la convention les données relatives au patrimoine naturel du terrain cédé et qui précisait que l'État s'engageait, pour les terrains de plus de 10 000 mètres carrés de surface, à compléter, en tant que de besoin, ces données. Il a estimé que cette disposition alourdissait le dispositif de cession des terrains publics mis en place par l'article 1er et qu'elle créait un risque de contentieux.

M. le président François Brottes, a estimé au contraire que la rédaction actuelle, issue d'une longue discussion lors de l'examen du projet de loi en commission, n'alourdissait pas le dispositif.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a confirmé l'analyse du M. le président François Brottes et rappelé qu'un important travail de rédaction avait été mené par Mme Michèle Bonneton entre le dépôt de son amendement en commission et en séance.

M. le président Daniel Raoul, a estimé que l'un des objectifs de ce texte était que l'État et les établissements publics cèdent des terrains pour construire des logements locatifs sociaux. Il a réaffirmé que ce dispositif conduirait à ralentir le processus de vente.

M. Daniel Dubois, sénateur, a estimé que la rédaction de l'Assemblée nationale correspondait davantage aux exigences réelles, dans la mesure où l'acquisition n'aurait aucun sens si aucune construction ne s'avérait possible du fait de la présence trop importante de patrimoine naturel.

Mme Marie-Noëlle Lienemann, sénatrice, a soutenu la proposition de M. Claude Bérít-Débat en estimant, comme le président Daniel Raoul, que l'État n'avait pas les moyens de rendre des études complémentaires dans des délais contraints.

M. François de Mazières, député, a donné raison à Mme Marie-Noëlle Lienemann et rappelé que le promoteur était attentif à toutes les conditions lorsqu'il se portait acquéreur d'un terrain. Il a confirmé que la principale difficulté rencontrée actuellement dans la production de logements sociaux était l'allongement des délais.

M. le président Daniel Raoul, a présenté une proposition de rédaction visant à ne conserver à l'alinéa 19 que la première phrase, supprimant ainsi la seconde partie de l'alinéa qui précisait que « l'État s'engage, pour les terrains de plus de 10 000 mètres carrés, à compléter, en tant que de besoin, ces données concernant le patrimoine naturel et la biodiversité. »

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur pour le Sénat, a estimé que cette dernière rédaction était satisfaisante.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a également estimé satisfaisante la proposition de M. le président Daniel Raoul.

La commission mixte paritaire a *adopté* la proposition de rédaction présentée par M. Claude Bérít-Débat rapporteur pour le Sénat ainsi modifiée.

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction opérant une modification rédactionnelle présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire a *adopté* la proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire a *adopté* l'article 1er ainsi modifié.

Article 2

(article L. 3211-13-1 [nouveau] du code général
de la propriété des personnes publiques)

Application du dispositif de la décote aux établissements publics de l'État

La commission mixte paritaire a *adopté* l'article 2 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 2 bis

Extension du bénéfice de la décote au bail emphytéotique

La commission mixte paritaire a *adopté* l'article 2 bis dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 3 bis A

(article L. 321-1 du code de l'urbanisme)

Principe d'un seul établissement public foncier de l'État par région

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction présentée par M. Claude Bérit-Débat, rapporteur pour le Sénat, une proposition de rédaction présentée par M. Daniel Goldberg, député, et une proposition de rédaction présentée par M. Robert Tropeano, sénateur.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur pour le Sénat, a présenté une proposition de suppression de cet article, en raison des débats qui avaient eu lieu au Sénat et qui avaient conduit à repousser l'adoption de dispositions relatives aux établissements publics fonciers (EPF) à l'examen du prochain projet de loi cadre ou d'une éventuelle proposition de loi. L'article 3 bis A adopté par l'Assemblée nationale remet en cause le fonctionnement de nombreux EPF et ne permet pas de prendre en compte les réalités territoriales.

Sensible aux arguments présentés par le rapporteur du Sénat, **M. Daniel Goldberg, député**, a présenté une proposition de rédaction visant à limiter l'application de l'article 3 bis A à la seule région Île-de-France, en raison de la spécificité de la situation dans cette région. L'objectif est d'éviter les doublons et la redondance des agences que M. le président Daniel Raoul a précédemment déplorée. Il s'agit également de prévoir une concertation avec les collectivités territoriales concernées, pendant le délai de 18 mois prévu par l'article. Enfin, il a insisté sur le fait qu'à aucun moment les EPF locaux n'étaient concernés par cet article.

M. Robert Tropeano, sénateur, a, pour sa part, présenté une proposition de rédaction visant à empêcher la coexistence, sur un même territoire, de plusieurs EPF. De telles situations peuvent effectivement conduire à des incohérences de stratégie foncière ainsi qu'à une double taxation des habitants au titre de la taxe spéciale d'équipement.

M. le président François Brottes a indiqué que trois propositions de rédaction se trouvaient ainsi en discussion commune : la première tendant à supprimer l'article 3 bis A, la deuxième tendant à en limiter la portée à la seule région Île-de-France, la troisième visant à n'avoir qu'un seul EPF – local ou d'État – sur un même périmètre.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a rappelé avoir émis un avis favorable à l'adoption de l'article 3 bis A. Toutefois,

compte tenu des débats, elle a préféré retenir la solution de compromis proposée par M. Daniel Goldberg. En revanche, elle a émis un avis défavorable sur la proposition de rédaction présentée par M. Robert Tropeano qui va trop loin.

M. François de Maizières, député, a souligné que le but du projet de loi était de mobiliser rapidement tous les efforts en vue d'accroître la réalisation de logements sociaux. Dans cette perspective, vouloir supprimer des instruments qui existent et qui fonctionnent plutôt de manière efficace va à l'encontre de l'objectif poursuivi. L'Île-de-France est une région gigantesque qui nécessite de traiter les problèmes au plus près du terrain. À cet égard, les établissements en place, comme celui des Yvelines, ont fait la preuve de leur efficacité. En outre, il convient de rappeler qu'une situation similaire existe dans une autre région, la Vendée. Compte tenu de ces éléments, il s'est prononcé en faveur de la proposition de suppression présentée par le rapporteur du Sénat et contre la proposition présentée par M. Daniel Goldberg.

M. Philippe Esnol, sénateur, a déploré cette initiative car les établissements publics fonciers actuels sont des acteurs indispensables en raison de leur proximité avec les réalités locales.

M. Martial Saddier, député, a regretté que cet article propose de casser des outils qui marchent. En outre, il est nécessaire de garder une vision nationale alors que la solution de repli, proposée par M. Daniel Goldberg, n'a qu'une portée limitée au plan régional. Enfin, le délai de 18 mois est contradictoire. Un projet de loi est en effet attendu dans quelques mois et il constituera un cadre plus adapté pour un examen approfondi du sujet.

M. Claude Dilain, sénateur, a déclaré soutenir la proposition de M. Daniel Goldberg, les particularités de la situation francilienne exigeant que celle-ci bénéficie d'un traitement à part. En outre, le logement social est un sujet qui se traite au niveau régional et non au plan départemental.

Mme Marie-Noëlle Lienemann, sénatrice, a rappelé que les contraintes pesant sur le logement social diffèrent selon la localisation, les pressions étant plus particulièrement fortes en Île-de-France. Il ne faut pas qu'il y ait de concurrence avec les établissements publics fonciers locaux, qui sont des outils de rééquilibrage importants. De telles situations peuvent conduire à se défaire de ses responsabilités en matière de production de logement social. C'est pourquoi, la proposition de M. Daniel Goldberg visant à unifier les établissements présente le mérite d'ouvrir une porte sur des solutions techniques concrètes.

M. Jean-Marie Tétart, député, a également jugé que le temps devait être mis à profit, d'ici à l'examen de la loi sur le logement et l'urbanisme, annoncée pour le printemps, pour mener une étude afin de vérifier l'efficacité des établissements publics fonciers.

M. Jean-Luc Laurent, député, a indiqué que, eu égard à son expérience de président d'établissement public foncier d'État en Île-de-France, ce dernier

n'était en rien éloigné du terrain. À partir du moment où les équipes d'ingénieurs et de personnels techniques sont bien organisées par secteur, l'échelon régional a toute sa pertinence notamment en termes de force de frappe et la mutualisation des moyens permet de diminuer les coûts. La proposition de M. Daniel Goldberg est d'autant plus intéressante qu'elle propose une phase de concertation indispensable.

M. Jean-Christophe Fromentin, député, a fait état du questionnement sur les échelles d'intervention, tout au long des débats parlementaires sur le projet de loi. La proposition de suppression est une solution cohérente dans la mesure où elle préserve les établissements fonciers locaux, notamment dans le cadre départemental, afin que les personnes compétentes puissent dialoguer efficacement avec les maires. Le maillage départemental permet d'assurer une réelle proximité avec les réalités locales.

M. François Pupponi, député, a estimé que la proposition de M. Daniel Goldberg mettait bien en évidence les spécificités de la région Île-de-France où trois départements ont un établissement public et cinq n'en ont pas.

Mme Élisabeth Lamure, sénatrice, a souhaité ne pas légiférer sur un cas particulier, fût-il celui de l'Île-de-France.

M. François de Maizières, député, a rappelé quelques chiffres pour éclairer le débat. Les résultats de l'EPF des Yvelines représentent le double de ceux de l'EPF d'Île-de-France et 326 millions d'euros ont été consacrés à des opérations foncières depuis sa création.

M. Daniel Dubois, sénateur, a ajouté que l'établissement public foncier du département des Hauts-de-Seine comptait dans ses programmes 35 % de logements sociaux, celui des Yvelines 32 % et celui du Val d'Oise 40 %.

Mme Annick Lepetit, députée, a insisté sur le fait que l'actuelle opposition avait pourtant bien voté la création de trois établissements publics fonciers départementaux au sein de l'Île-de-France, tenant ainsi compte des spécificités de cette région. Elle a également souligné que les spécificités de la région étaient nombreuses, comme le démontrait, par exemple, le seuil de 1 500 habitants retenu, dès l'origine, pour l'application de l'article 55 de la loi SRU. Dans ces conditions, elle a suggéré de retenir solution d'équilibre que représente la proposition de M. Daniel Goldberg.

Mme Mireille Schurch, sénatrice, a regretté que l'urgence du projet de loi ait été opposée à la proposition de loi qui avait été déposée par le groupe CRC au Sénat sur l'institution d'une agence nationale foncière car, de ce fait, le sujet n'avait pas été évoqué et les personnes compétentes n'avaient pas été entendues. Dans ces conditions, elle s'est déclarée favorable à l'adoption de la proposition de suppression afin de pouvoir mener un travail plus approfondi sur le sujet.

Mme Valérie Lacroute, députée, a fait part de son expérience d'élue de Seine-et-Marne, dans une commune de la grande couronne qui compte plus de

47 % de logements sociaux. Cette expérience met en lumière le danger d'un manque de proximité entre les établissements publics fonciers régionaux, à l'image des rapports que son département entretient par exemple avec le Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF).

M. Daniel Goldberg, député, a rappelé que l'Île-de-France est la seule région où l'État a décidé la création de quatre établissements publics fonciers de l'État, de surcroît sur des territoires redondants. Un établissement public foncier d'État couvre huit départements et dans trois d'entre eux, un établissement a été institué en parallèle. Le projet du Grand Paris ne porte pas que sur les transports : il repose également sur la construction de 70 000 logements répartis de manière équilibrée, non seulement en termes de typologie mais aussi territorialement. Dans cette perspective, on peut envisager la filialisation des établissements existants, l'objectif étant, avant tout, d'avoir un pilote afin d'atteindre ces objectifs de construction de logements. La régionalisation proposée n'est pas de nature à mettre en péril les rapports entretenus avec le terrain : le dialogue et la compétence des équipes permettent de pallier ces prétendues distances. Des craintes ont été exprimées qui ont été entendues mais il est aussi nécessaire de ne pas perdre à nouveau six mois, en attendant le dépôt du prochain projet de loi cadre.

La commission mixte paritaire a *adopté* la proposition de suppression de l'article 3 bis A, présentée par le rapporteur du Sénat, faisant ainsi tomber les deux autres propositions.

En conséquence, la commission mixte paritaire a *supprimé* l'article 3 bis A.

Article 3 bis

(article L. 332-6 du code de l'urbanisme)

Possibilité de cession de terrains à titre gratuit à des communes en échange de permis de construire

La commission mixte paritaire a *maintenu la suppression* de l'article 3 bis, proposée par l'Assemblée nationale.

Article 3 ter

(article L. 331-15 du code de l'urbanisme)

Impact fiscal de la cession gratuite de terrains aux communes

La commission mixte paritaire a *maintenu la suppression* de l'article 3 ter, proposée par l'Assemblée nationale.

Article 4 AA

(article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation)

Réduction du délai de constatation de la vacance d'un logement de dix-huit à douze mois

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction, opérant une modification rédactionnelle, présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire *a adopté* la proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 4 AA ainsi modifié.

Article 4 AB

(article L. 642-10 du code de la construction et de l'habitation)

Renforcement du dispositif de lutte contre les logements vacants

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 4 AB dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 4 A

(article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation)

Avis du maire lors de l'aliénation par un bailleur social d'un ensemble de logements sociaux

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 4 A dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 4

(article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

Relèvement du seuil minimal de logements sociaux à 25 %

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs ainsi qu'une proposition de rédaction présentée par M. Robert Tropeano, sénateur.

M. Claude Bérit-Debat, rapporteur pour le Sénat, a rappelé que la disposition visant à appliquer un taux obligatoire de 10 % de logement sociaux dans les communes de 1 500 à 3 500 situées hors Île-de-France, n'avait pas été abordée au Sénat. Il a donc présenté une proposition de rédaction, au nom des deux rapporteurs, afin d'harmoniser le champ de cette disposition avec celui des

autres dispositions de l'article 55. Le travail commun effectué avec la rapporteure de l'Assemblée nationale a également permis de limiter l'application du taux de 10 % aux communes situées en zone tendue et de reporter l'application du prélèvement sur les ressources fiscales des communes, au 1^{er} janvier 2017.

M. Robert Tropeano, sénateur, a considéré qu'une telle mesure n'était pas raisonnable notamment au regard des équilibres entre les projets de construction de logements sociaux. C'est la raison pour laquelle il a présenté une proposition tendant à la suppression de l'obligation de 10 % de logements sociaux imposée aux communes, hors Île-de-France, de 1 500 à 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a émis un avis défavorable à l'encontre de cette proposition dans la mesure où, d'après l'étude d'impact effectuée, moins de 700 communes sont concernées par ce nouveau dispositif, et qui ne représente, au plus, que la production de 4 logements sociaux par an et par commune. Elle a également souligné que la proposition de rédaction commune permettant d'harmoniser le champ de cette disposition avec le reste du texte en visant les agglomérations et les EPCI à fiscalité propre. En outre, elle a relevé ces taux ne s'appliquent qu'en zone tendue, c'est-à-dire là où les besoins existent réellement.

Mme Mireille Schurch, sénatrice, s'est déclarée favorable à cette évolution de la loi SRU mais a insisté sur les craintes qu'elle pouvait soulever auprès des maires, en particulier dans les zones rurales. C'est la raison pour laquelle une information précise doit leur être fournie, soulignant notamment le fait que cette nouvelle disposition ne sera applicable qu'en zone tendue.

Mme Élisabeth Lamure, sénatrice, a indiqué qu'elle n'était pas opposée par principe à la disposition mais que les conditions d'examen étaient inacceptables et que les circonstances actuelles pouvaient conduire à une forme de confusion. Alors que les schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI) sont en cours d'élaboration et que plusieurs projets de fusion entre des communautés d'agglomération et de petits EPCI sont envisagés, cette mesure ne doit pas bouleverser les équilibres et donner un mauvais signal.

M. Daniel Dubois, sénateur a jugé la méthode suivie inacceptable et déploré que le Sénat n'ait jamais eu l'occasion de débattre de cette modification importante de la loi SRU.

M. Martial Saddier, député, a estimé que les discussions et cette disposition témoignaient d'une improvisation de la majorité. Il a regretté la précipitation ayant présidé à l'adoption de cette importante modification de la loi SRU et le fait que l'on court-circuite le Parlement en renvoyant sa mise en œuvre à un décret. En outre, alors que la Commission départementale de la coopération intercommunale (CDCI) est à l'œuvre, cette mesure risque de bouleverser le

paysage communal. Il aurait été préférable d'attendre le projet de loi cadre, prévu au printemps 2013, pour aborder de telles dispositions.

M. Alain Chrétien, député, s'est demandé si les différentes associations d'élus (Association des maires de France, *etc.*) avaient été préalablement consultées sur la mise en œuvre de ce dispositif et si une concertation – par ailleurs, tant louée – avait été engagée.

M. François de Mazières, député, a pour sa part mis en garde contre les effets de seuil que cette mesure ne manquerait pas de susciter et déploré le frein à la construction de logements qu'elle représentait.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur pour le Sénat, a rappelé que, dans sa première mouture, l'abaissement du seuil de 3 500 à 1 500 habitants hors Île-de-France concernait environ 690 communes et que l'obligation de produire 10 % de logements sociaux se traduisait, en moyenne, par quelques logements sociaux par an. En limitant cette disposition aux zones tendues, comme proposé par les rapporteurs, le nombre des communes concernées diminue très sensiblement. En outre, dans la réalité, ces communes ont bien souvent adopté un programme local de l'habitat (PLH) ou passé des accords pour réaliser des logements locatifs sociaux sur leur territoire. Au regard de tous ces éléments, on constate que cette mesure aura, en réalité, un impact limité.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a souligné qu'en adoptant cette disposition, les parlementaires se trouvaient en réalité au cœur du dispositif de solidarité et de renouvellement urbains, adopté il y a dix ans. Lors de son adoption, la loi SRU avait, en effet, déjà inclus les communes de 1 500 habitants, situées en Île-de-France. À l'heure où un approfondissement du dispositif est recherché, cette initiative a le mérite, contrairement à ce qui a pu être dit, d'une logique indéniable. Elle a d'ailleurs été proposée depuis plusieurs années par de nombreuses associations, mais aussi par des élus locaux et des parlementaires, comme en témoignent plusieurs propositions de loi déposées tant au Sénat qu'à l'Assemblée nationale. Les modifications qui sont proposées conjointement par les rapporteurs de l'Assemblée nationale et du Sénat attestent d'une concordance de vues et ne visent qu'à préciser la portée du dispositif. Le décret auquel il est fait référence pour déterminer les zones tendues est celui déjà prévu par le texte pour distinguer les communes soumises à un seuil de 25 % et celles demeurant à une obligation de 20 %. Enfin, lors de l'adoption de la loi instituant le droit au logement opposable du 5 mars 2007, une période transitoire de six ans a également été prévue pour les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de 15 000 habitants.

M. François de Mazières, député, a regretté que la période transitoire proposée par les rapporteurs ne soit pas reprise dans le reste de la loi, ce qui témoigne d'une incohérence d'ensemble.

M. le président François Brottes a rappelé que la mesure proposée ne concernait que 0,55 % de l'ensemble des communes et qu'il convenait de ne pas en exagérer excessivement la portée.

La commission mixte paritaire a *rejeté* la proposition de rédaction de M. Robert Tropeano et *adopté* la proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire a ensuite examiné une proposition de rédaction, opérant une modification rédactionnelle présentée par les deux rapporteurs.

Elle a *adopté* cette proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs.

Puis, la commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs visant à limiter l'application de la disposition sur les « villes champignon » aux villes dont la population est supérieure à 15 000 habitants.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale, a précisé que cette disposition résultait d'un amendement, déposé par M. Arnaud Richard, sous-amendé par M. Yves Jégo, visant à inclure dans le périmètre de la loi SRU les communes de plus de 3 500 habitants, en croissance démographique, et qui ne faisaient pas partie d'une agglomération ou d'un EPCI de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants. Il a paru plus judicieux aux rapporteurs de relever ce seuil de 3 500 à 15 000 habitants, ce qui est l'objet de la présente proposition de rédaction.

M. Martial Saddier, député, a regretté la création d'une nouvelle catégorie de communes, de nature à complexifier le dispositif existant. Désormais, plusieurs taux sont applicables : 10 %, 20 % ou 25 % à différentes catégories de communes. Il en résulte un mécanisme illisible qu'à titre personnel, il a déclaré ne pas soutenir.

M. le président François Brottes a souligné que ces dispositions attestaient d'une prise en compte véritable de la diversité des territoires et de leurs besoins, contrairement à ce qui avait pu être reproché au texte en examen.

La commission mixte paritaire a *adopté* la proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs.

Puis, la commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction, présentée par les deux rapporteurs, visant à instituer une période transitoire pour l'application du prélèvement sur les ressources fiscales des communes « champignon ».

La commission mixte paritaire a *adopté* cette proposition de rédaction, présentée par les deux rapporteurs.

Elle a enfin examiné une proposition de rédaction, opérant une modification rédactionnelle, présentée par les deux rapporteurs.

Après avoir *adopté* cette proposition de rédaction, présentée par les deux rapporteurs, la commission mixte paritaire a *adopté* l'article 4 ainsi modifié.

Article 4 bis

(article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation)

Modification du statut de la SOGINORPA

La commission mixte paritaire a *adopté* l'article 4 bis dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 4 ter

Typologie des logements dans la réalisation de logements sociaux pour les communes en état de carence

La commission mixte paritaire a *adopté* l'article 4 ter dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 5

(article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation)

Obligations de déclaration d'inventaire des logements sociaux

La commission mixte paritaire a examiné deux propositions de rédaction opérant une modification rédactionnelle présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire a *adopté* les propositions de rédaction présentées par les deux rapporteurs, puis l'article 5 ainsi modifié.

Article 6

(article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation)

Calcul et affectation du prélèvement annuel sur les ressources fiscales des communes

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction opérant une modification rédactionnelle présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire *a adopté* la proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs, puis l'article 6 ainsi modifié.

Article 7

(article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation)

Rythme de rattrapage et inscription d'une échéance de mixité sociale à 2025 - Typologie des logements dans la réalisation de logements sociaux

La commission mixte paritaire a examiné quatre propositions de rédaction opérant des modifications rédactionnelles présentées par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire *a adopté* les propositions de rédaction présentées par les deux rapporteurs, puis l'article 7 ainsi modifié.

Article 8

(article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation)

Majoration du prélèvement et son affectation à un fonds national

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction opérant une modification rédactionnelle présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire *a adopté* la proposition de rédaction présentée par les deux rapporteurs, puis l'article 8 ainsi modifié.

Article 8 bis

Rapport sur les dispositifs de mobilisation du parc privé dans les communes en état de carence

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 8 bis dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 9 bis

(articles 1607 ter, 1608, 1609 F et 1609 du code général des impôts)

Harmonisation des règles de financement des établissements publics fonciers

La commission mixte paritaire *a maintenu* la suppression de l'article 9 bis, proposée par l'Assemblée nationale.

Article 10

(articles [nouveaux] L. 302-9-3 et L. 302-9-4 du code de la construction et de l'habitation)

Institution d'un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux à destination des ménages modestes

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 10 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 11

(article L. 210-1 du code de l'urbanisme)

Délégation du droit de préemption par l'État dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 11 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 11 bis

(article L. 5333-2 du code général des collectivités territoriales)

Suppression du transfert automatique au syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) de la compétence en matière d'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU)

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 11 bis dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 11 ter

(article L. 122-1-4 du code de l'urbanisme)

Introduction d'un chapitre de synthèse dans le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale (SCOT)

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction présentée par M. Claude Bérit-Débat, rapporteur pour le Sénat.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur pour le Sénat, a présenté une proposition de rédaction visant à supprimer l'article 11 ter, considérant que la disposition proposée rendrait illégaux l'ensemble des SCOT approuvés et imposerait de compléter les SCOT en cours d'élaboration.

Le président François Brottes a souligné que l'élaboration d'un SCOT pouvait, dans certains cas, conduire à la juxtaposition de politiques sectorielles qui, *in fine*, dénature le document.

M. Daniel Dubois, sénateur, a considéré que cette initiative revenait à remettre en cause le travail des élus en supposant qu'ils n'étaient pas en mesure d'assurer, à l'issue du long processus d'élaboration d'un SCOT, la cohérence finale du document.

M. le président Daniel Raoul et Mme Audrey Linkenheld, rapporteure pour l'Assemblée nationale ont estimé que tel n'était pas le sens de l'initiative et ont proposé de modifier la rédaction de l'Assemblée nationale en indiquant que : « le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines ».

M. Martial Saddier, député, a salué cette rédaction qui permet d'écartier de sérieux risques contentieux.

Jugeant cette rédaction satisfaisante, **M. Claude Bérít-Débat, rapporteur pour le Sénat**, a retiré sa proposition de suppression de l'article.

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 11 ter ainsi modifié.

Article 11 quater

(article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme)

Possibilité pour un plan local d'urbanisme (PLU) d'autoriser davantage de logements que prévus dans le programme local de l'habitat (PLH)

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 11 quater dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 11 quinquies

Rapport sur les conditions de constructibilité dans le cadre du plan d'exposition au bruit de Roissy

La Commission mixte paritaire *a adopté* l'article 11 quinquies dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 12 bis

Établissement du bilan au titre de la période 2011-2012

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction opérant une modification rédactionnelle présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 12 bis ainsi modifié.

Article 13

**Début du prélèvement sur les ressources fiscales
des communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH
au titre de leur appartenance à un EPCI**

La commission mixte paritaire a examiné une proposition de rédaction opérant une modification rédactionnelle présentée par les deux rapporteurs.

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 13 ainsi modifié.

Article 14

**Date d'application du prélèvement résultant
du relèvement à 25 % du taux obligatoire
de logements sociaux pour certaines communes**

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 14 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 14 bis

**Instauration d'un outil statistique national sur les données relatives au
marché du logement**

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 14bis dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 14 ter

**Rapport du Gouvernement sur la possibilité d'un permis de louer pour lutter
contre l'habitat indigne**

La commission mixte paritaire *a adopté* l'article 14 ter dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 15

Amélioration du dispositif des « contrats de développement territorial » du Grand Paris

La commission mixte paritaire a adopté l'article 15 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 16

Extension aux documents d'urbanisme en cours d'élaboration du régime dérogatoire de la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011

La commission mixte paritaire a adopté l'article 16 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 17

Suppression du prélèvement sur les organismes HLM

La commission mixte paritaire a adopté l'article 17 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

Article 18

Dispositions diverses relatives à l'outre-mer

La commission mixte paritaire a adopté l'article 18 dans la rédaction de l'Assemblée nationale.

*

La commission mixte paritaire a adopté, ainsi rédigées, les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social.

En conséquence, la commission mixte paritaire vous demande d'adopter le projet de loi dans le texte figurant dans le document annexé au présent rapport.

*

* *

TABLEAU COMPARATIF

Texte adopté par le Sénat en 1 ^{ère} lecture	Texte adopté par l'Assemblée nationale en 1 ^{ère} lecture
Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	
TITRE I ^{ER}	TITRE I ^{ER}
MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT	MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT
Article 1 ^{er} A (<i>nouveau</i>)	Article 1 ^{er} A
Le Gouvernement remet au Parlement, dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur les caractéristiques que pourrait revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière basé sur des indicateurs concrets et adossé à l'évolution de l'indice de la construction.	Le Gouvernement remet au Parlement, dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur les caractéristiques que pourrait revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière fondé sur des indicateurs concrets et adossé à l'évolution de l'indice de la construction.
	Article 1 ^{er} B (<i>nouveau</i>)
	<u>Six mois après la promulgation de la présente loi, le ministre chargé du logement remet au Parlement un rapport sur les modalités de mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis » consistant à favoriser, dans les opérations de construction de logements, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres. Ce rapport étudie la stratégie à mettre en œuvre et, sur la base d'expériences locales existantes, émet des recommandations en vue de la généralisation de ce principe.</u>
	Article 1 ^{er} C (<i>nouveau</i>)
	<u>Répondre à la crise du logement demande de mobiliser l'ensemble du foncier public disponible afin de permettre de produire des logements socialement accessibles au plus grand nombre et qui répondent à leurs besoins. L'État et les établissements publics s'engagent à mettre à disposition leurs terrains nus ou bâtis disponibles en faveur du logement, en les cédant avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 % ou bien par emphytéose.</u>
Article 1 ^{er}	Article 1 ^{er}
I. – L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :	Alinéa sans modification

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, ~~avant les mots : « L'État », est ajoutée la mention : « I. »~~ et après les mots : « ces terrains », sont insérés les mots : « , bâtis ou non, » ;

b) La seconde phrase est ainsi rédigée :

« Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie est fixée à 100 % de la valeur vénale du terrain. ~~Elle peut être réduite afin de tenir compte de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent et des circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier et aux conditions financières et techniques de l'opération. » ;~~

2° Les ~~deuxième à dernier~~ alinéas sont remplacés par des II à VI ainsi rédigés :

« II. – Une décote est de droit lorsque les deux conditions suivantes sont satisfaites :

« 1° ~~Le terrain est cédé~~ au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres I^{er} et IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, d'un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, d'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou d'un opérateur lié à une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la production de logement social ;

« 2° ~~Le terrain appartient~~ à une liste de parcelles établie, après avis du comité régional de l'habitat, ~~par l'autorité administrative compétente~~ de l'État. Cette liste est mise à jour annuellement. Cette liste peut être complétée, à la demande de l'une des personnes mentionnées au 1°, sur présentation d'un projet ~~s'insérant~~ dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

« Les présentes dispositions ne s'appliquent aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code que

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

Alinéa sans modification

aa) Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

a) À la première phrase, après les mots : « ces terrains », sont insérés les mots : « , bâtis ou non, » ;

Alinéa sans modification

« Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie, qui peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent. De plus, elle prend notamment en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux conditions financières et techniques de l'opération. » ;

2° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par des II à VI ainsi rédigés :

Alinéa sans modification

« 1° Les terrains sont cédés au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres I^{er} et IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, d'un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, d'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou d'un opérateur lié à une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la réalisation de logement social ;

« 2° Les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le représentant de l'État dans la région, après avis, dans un délai de deux mois, du comité régional de l'habitat, du maire de la commune sur le territoire de laquelle les terrains se trouvent et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Cette liste est mise à jour annuellement. Elle peut être complétée selon les mêmes modalités, à la demande de l'une des personnes morales mentionnées au 1°, sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

« Les présentes dispositions ne s'appliquent aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code que

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

pour les cessions de terrains ~~en vue de~~ la construction de logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III dudit code.

« III. – L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté ~~dans~~ le prix de revient des logements locatifs sociaux.

« Cette décote est également répercutée ~~dans~~ le prix de cession des logements en accession à la propriété destinés aux personnes mentionnées à l'article L. 411-1 du code de la ~~construction et de l'habitation~~.

« L'~~acquéreur-accedant~~ qui souhaite revendre son logement dans les ~~inq~~ ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'~~autorité administrative compétente~~ de l'État. Cette dernière en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, qui peuvent se porter acquéreurs en priorité. L'~~acquéreur-accedant~~ est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

« Lorsque l'~~acquéreur-accedant~~ loue son logement dans les ~~inq~~ ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'~~autorité administrative compétente~~ de l'État.

« À peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention ~~de ces~~ obligations et du montant de la décote consentie.

« IV. – Une convention conclue entre l'~~autorité administrative compétente~~ de l'État et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

pour les cessions de terrains destinés à la construction de logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III dudit code.

« Pour les communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence, dans le cadre d'un programme de construction de logements sociaux, dans les conditions fixées au présent article, une décote est également de droit pour la part du programme dont l'objet est la construction d'équipements publics destinés en tout ou partie aux occupants de ces logements. La décote ainsi consentie est alignée sur la décote allouée pour la part du programme consacrée aux logements sociaux. Les modalités d'application du présent alinéa et la liste des équipements publics concernés sont fixées par décret en Conseil d'État.

« III. – L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux.

« Cette décote est également répercutée sur le prix de cession des logements en accession à la propriété destinés aux personnes mentionnées au V du présent article.

« Le primo-acquéreur d'un logement qui souhaite le revendre dans les douze ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu d'en informer le représentant de l'État dans la région. Cette dernière en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, qui peuvent se porter acquéreurs du logement en priorité. Le primo-acquéreur est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de son logement. Cette somme ne peut excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

« Lorsque le primo-acquéreur d'un logement le loue dans les douze ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par le représentant de l'État dans la région.

« À peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention des obligations visées aux troisième et quatrième alinéas du présent III et du montant de la décote consentie.

« IV. – Une convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.

« Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention. L'État s'engage, pour les terrains de plus de 10 000 mètres carrés de surface, à compléter, en tant que de

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

« L'acte d'aliénation mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, ~~autre le montant des indemnités contractuelles applicables, la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur.~~ Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu, ~~en cas de prescription~~ de fouilles d'archéologie préventive en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine, pendant la durée des opérations de fouilles.

« L'acte d'aliénation prévoit, en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, le paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

besoin, ces données concernant le patrimoine naturel et la biodiversité.

« L'acte d'aliénation mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et le versement du montant des indemnités contractuelles applicables, soit le versement du montant d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie. Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu si des opérations de fouilles d'archéologie préventive sont prescrites en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine pendant la durée de ces opérations.

Alinéa sans modification

« La convention peut prévoir, en outre, le droit de réservation d'un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux construits, au profit de l'administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l'État.

« IV bis (nouveau). – Le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effectivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au IV du présent article. À cet effet, l'acquéreur des terrains mentionnés au 2° du II rend compte de l'état d'avancement du programme de constructions au comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.

« En cas de manquements constatés aux engagements pris par un acquéreur dans la convention qui accompagne l'acte de cession, le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mène la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution de la vente dans les conditions prévues au IV.

« Le représentant de l'État dans la région établit chaque année un bilan qui dresse notamment la liste des terrains disponibles, des terrains cédés au cours de l'année écoulée, des modalités et des prix de cession ainsi que des logements sociaux mis en chantier sur les parcelles cédées. Ce bilan est transmis à la commission nationale mentionnée au IV ter, chargée d'établir, pour le compte du ministre

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

—

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture

—

chargé du logement, le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif, lequel fait l'objet d'un débat devant les commissions permanentes.

« IV ter (nouveau). – Il est créé, auprès des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Elle est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, de représentants de l'État dont notamment de représentants des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, de représentants du ministre chargé du Domaine, de représentants des associations représentatives des collectivités locales, des organismes mentionnés aux articles L. 365-1, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, des professionnels de l'immobilier, des organisations de défense de l'environnement et des organisations œuvrant dans le domaine de l'insertion et de personnalités qualifiées.

« La commission nationale mentionnée au présent IV ter est chargée de suivre le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement. Elle est en particulier chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux. Le décret en Conseil d'État prévu au VI précise sa composition et fixe ses modalités de travail et de décision.

« V. – Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements ~~sociaux~~ mentionnés aux 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

« 1^o Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;

« 2^o Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« 3^o Les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5^o de l'article L. 351-2 ~~précité~~ ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ~~visées~~ à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;

~~« 4^o Les logements neufs destinés à être affectés à l'habitation principale de personnes physiques, si ces personnes sont titulaires de contrats de location accession dans les conditions mentionnées au 4 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ;~~

« 5^o Les résidences de logement pour étudiants, dès lors qu'elles font l'objet d'une convention définie à l'article L. 353-1 du code de la construction et de l'habitation.

« V. – Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements locatifs mentionnés aux 3^o et 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

« 3^o Les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale mentionnées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;

« 4^o (Supprimé)

Alinéa sans modification

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

—

« VI. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application ~~du présent article.~~ »

II (*nouveau*). – ~~La mise en œuvre du présent article fait l'objet d'un rapport annuel remis au Parlement, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi.~~

~~Ce rapport présente notamment, dans chaque département, la liste des terrains disponibles, le détail des terrains cédés au cours de l'année écoulée, les modalités et le prix de leur cession ainsi que l'état des réalisations achevées ou programmées.~~

III (*nouveau*). – La perte de recettes résultant pour l'État de la modification des modalités de fixation de la décote prévues au 1^o du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Article 2

~~Après l'article L. 3211-13 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un article L. 3211-13-1 ainsi rédigé :~~

« Art. L. 3211-13-1. – I. – Nonobstant les dispositions législatives particulières applicables aux établissements publics de l'État, l'article L. 3211-7 est applicable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains, bâtis ou non, appartenant à leur domaine privé ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.

« Le premier alinéa s'applique ~~aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public " Réseau ferré~~

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture

—

« Outre les logements locatifs sociaux et assimilés mentionnés aux alinéas précédents, sont pris en compte pour le calcul de la décote prévue au présent article :

« a) Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession mentionnés au 6° de l'article L. 351-2 du même code :

« b) Les logements faisant l'objet d'une opération d'accession dans les conditions définies au huitième alinéa de l'article L. 411-2 dudit code.

« VI. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application des I à V. »

II. – (*Supprimé*)

III. – Sans modification

Article 2

I (*nouveau*). – L'intitulé du paragraphe 2 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre I^{er} du livre II de la troisième partie du code général de la propriété des personnes publiques est complété par les mots : « ,aux sociétés détenues par l'État et à leurs filiales appartenant au secteur public ».

II. – Le même paragraphe 2 est complété par un article L. 3211-13-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 3211-13-1. – I. – Nonobstant les dispositions législatives particulières applicables aux établissements publics de l'État et aux sociétés mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, l'article L. 3211-7 est applicable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, à l'aliénation des terrains, bâtis ou non, du domaine privé leur appartenant ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.

« Le premier alinéa du présent I s'applique aux établissements publics dont la liste est fixée par décret.

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

de France " en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article L. 2141-1 du code des transports et à l'article L. 4311-1 du même code, ainsi qu'aux établissements publics dont la liste est fixée par décret.

« II. – Les décrets en Conseil d'État mentionnés au I peuvent adapter les modalités de détermination du prix de cession prévues à l'article L. 3211-7 ~~précité~~, pour tenir compte de la situation de chaque établissement et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent ~~en outre~~ les cas dans lesquels ~~l'établissement public est substitué~~ à l'État pour l'application ~~de cet~~ article. »

Article 3

Le premier alinéa de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° À la deuxième phrase, la référence : « de l'article L. 3211-7 » est remplacée par les références : « des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 » ;

2° À la troisième phrase, après les mots : « réponse de l'État », sont insérés les mots : « ou des sociétés et des établissements publics visés simultanément par les dispositions de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme et celles de l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques ».

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

« II. – Les décrets en Conseil d'État mentionnés au I du présent article peuvent adapter les modalités de détermination du prix de cession prévues à l'article L. 3211-7, pour tenir compte de la situation de chaque établissement ou société et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent les cas dans lesquels les établissements publics ou les sociétés mentionnés au I du présent article sont substitués à l'État pour l'application du même article L. 3211-7. »

Article 2 bis (nouveau)

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

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

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

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

Article 3

(Conforme)

Article 3 bis A (nouveau)

Après le premier alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Il ne peut exister qu'un seul établissement public

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

—

Article 3 bis (nouveau)

L'article L. 332-6 du code de l'urbanisme est complété par un 6° ainsi rédigé :

« 6° La cession gratuite, à l'autorité qui délivre un permis de construire ou un permis d'aménager portant sur un lotissement, de terrains destinés à être affectés à l'élargissement, au redressement ou à la création des voies publiques.

« Cette cession ne peut porter que sur la superficie strictement nécessaire à la réalisation de ces opérations et ne peut représenter plus de 10 % de la surface du terrain faisant l'objet de la demande.

« L'autorité publique bénéficiaire notifie au titulaire du permis de construire ou du permis d'aménager la demande de cession à titre gratuit ainsi que les parcelles et la superficie faisant l'objet de cette cession.

« En cas de désaccord, les parcelles et la superficie de terrain cédées à titre gratuit sont fixées par un juge désigné, pour chaque département, parmi les magistrats du siège appartenant à un tribunal de grande instance.

« En l'absence de saisine du juge dans les deux mois suivants la notification, la cession à titre gratuit est réputée être acceptée.

« Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

Article 3 ter (nouveau)

I. — Au dernier alinéa de l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme, après les mots : « mentionnées au », sont insérés les mots : « 6° de l'article L. 332-6 ainsi qu'au ».

H. — La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture

—

foncier de l'État par région.

« Dans les régions où il existe plusieurs établissements publics fonciers de l'État lors de la promulgation de la loi n° du relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le deuxième alinéa s'applique dix-huit mois après la promulgation de la loi. »

Article 3 bis

(Supprimé)

Article 3 ter

(Supprimé)

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

TITRE II
RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE
PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

CHAPITRE I^{ER}
Dispositions permanentes

Article 4 A (*nouveau*)

~~À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « consulte la commune d'implantation » sont remplacés par les mots : « demande l'avis conforme de la commune d'implantation ».~~

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture

TITRE II
RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE
PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

CHAPITRE I^{ER}
Dispositions permanentes

Article 4 AA (*nouveau*)

I. – Au premier alinéa de l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze ».

II. – Le présent article est applicable sur l'ensemble du territoire de la République.

Article 4 AB (*nouveau*)

Le 3° de l'article L. 642-10 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 4 A

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

1° A (*nouveau*) À la première phrase, après le mot : « accordé », sont insérés les mots : « un financement ou » ;

1° À la deuxième phrase, le mot : « deux » est remplacé par le mot « quatre » ;

2° (*nouveau*) Après la deuxième phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« La commune émet son avis dans le délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'État dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. » ;

3° (*nouveau*) Après la troisième phrase, sont insérées trois phrases ainsi rédigées :

« En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'État dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'État informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Article 4

L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après le mot : « agglomération », sont insérés les mots : « ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre », le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % » et le mot : « général » est supprimé ;

b) La seconde phrase est supprimée ;

2° Après le premier alinéa, sont insérés ~~cinq~~ alinéas ainsi rédigés :

« Ce taux est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour lesquels le parc de logement existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

« 1° De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;

« 2° Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;

« 3° Du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social.

« Les communes, appartenant à un établissement

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

Article 4

Alinéa sans modification

1° Sans modification

1° bis (nouveau) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Hors Île-de-France, la présente section est applicable aux communes dont la population est de plus de 1 500 habitants et de moins de 3 500 habitants et qui sont, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1^{er} janvier de l'année précédente, moins de 10 % des résidences principales. » :

2° Après le premier alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

« Les communes appartenant à un établissement

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux ~~premier et deuxième~~ alinéas en décroissance démographique, constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire. »;

3° Le deuxième alinéa est supprimé ;

4° *(Supprimé)*

5° *(nouveau)* À l'avant-dernier alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « huitième ».

Article 4 bis (nouveau)

I. – Au 3° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « jusqu'au 31 décembre 2016 à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ».

II. – La société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais prend, au plus tard le 31 décembre 2016, le statut de société anonyme d'habitations à loyer modéré, défini notamment à la section 2 du chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Avant le 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais élabore son plan stratégique du patrimoine et la convention d'utilité sociale est signée dans les six mois qui

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés aux deux premiers alinéas, en décroissance démographique constatée dans des conditions et pendant une durée fixées par décret, sont exemptées à la condition qu'elles appartiennent à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre doté d'un programme local de l'habitat exécutoire.

« Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 3 500 habitants dont le nombre d'habitants a crû entre les deux derniers recensements de la population et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existants justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411. Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte le développement démographique et économique, la part de bénéficiaires de l'allocation logement, le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux et la durée moyenne d'attente des demandeurs. » ;

3° Sans modification

4° Le troisième alinéa est complété par les mots : « , ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier » ;

5° Sans modification

Article 4 bis

I. – *(Non modifié)*

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

suivent l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré.

~~Avant le~~ 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ne ~~détient plus~~ aucune participation dans une société dont l'activité ne correspond pas à l'exercice du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code.

Le délai de dix ans ~~fixé~~ au premier alinéa de l'article L. 443-7 dudit code ne s'applique qu'aux logements construits ou acquis après le 31 décembre 2013 par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Le dixième alinéa de l'article L. 443-11 du même code ~~peut s'appliquer au nouvel organisme créé.~~

Article 4 *ter* (nouveau)

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 ~~du code de la construction et de l'habitation~~, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ~~comporte~~ au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 ~~du même code~~. Le préfet, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local.

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture

Au 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ne doit plus détenir aucune participation dans une société dont l'activité ne correspond pas à l'exercice du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code.

Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 443-7 dudit code ne s'applique qu'aux logements construits ou acquis après le 31 décembre 2013 par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Le dixième alinéa de l'article L. 443-11 du même code s'applique à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Article 4 *ter*

I. – Après l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-9-1-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-9-1-2. – Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local. »

II. – Après l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-13. – Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte du contexte local. »

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

Article 5

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

~~1° Au premier alinéa, les mots : « agglomérations visées par » sont remplacés par les mots : « agglomérations ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés dans » ;~~

2° À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de 20 % des résidences principales de la commune » sont remplacés par les mots : « que le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 ».

Article 6

L'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « 20 % des résidences principales » sont remplacés par les mots : « 25 % ou 20 % des résidences principales, selon que les communes relèvent du premier ou du deuxième alinéa de l'article L. 302-5, » ;

2° Au troisième alinéa, le montant : « 3 811,23 euros » est remplacé par le montant : « 4 000 ~~euros~~ » ;

3° À la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « viabilisation », sont insérés les mots : « ~~ou~~ de dépollution et de fouilles archéologiques » ;

3° bis (nouveau) À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des deux années suivantes » ;

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

Article 5

Alinéa sans modification

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « visées par » sont remplacés par les mots : « ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés à » ;

b) (nouveau) Après le mot : « section », sont insérés les mots : « ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-5, » ;

2° À la fin de la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de 20 % des résidences principales de la commune » sont remplacés par les mots : « que le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa dudit article L. 302-5 » ;

3° (nouveau) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles fournissent également, dans les mêmes conditions que celles mentionnées au premier alinéa, un inventaire complémentaire qui établit le mode de financement des logements mis en service à partir du 1^{er} janvier 2002. » ;

4° (nouveau) Au deuxième alinéa, les mots : « de l'inventaire mentionné » sont remplacés par les mots : « des inventaires mentionnés ».

Article 6

Alinéa sans modification

1° Sans modification

2° Au troisième alinéa, le montant : « 3 811,23 euros » est remplacé par le montant : « 4 000 € » ;

3° À la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « viabilisation », sont insérés les mots : « de de dépollution ou de fouilles archéologiques » ;

3° bis À la fin de la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des deux années suivantes » ;

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

4° À la première phrase du septième alinéa, les mots : « compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux et lorsque cet établissement public est doté d'un programme local de l'habitat » sont remplacés par les mots : « ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 » et le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

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

« À défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement. » ;

6° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics fonciers et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés aux alinéas précédents transmettent chaque année à l'autorité administrative compétente de l'État un rapport sur l'utilisation des sommes qui leur ont été reversées ainsi que sur les perspectives d'utilisation des sommes non utilisées. »

Article 7

L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour atteindre les taux mentionnés à l'article L. 302-5, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre au plus tard à la fin de l'année 2025 le taux fixé, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. » ;

2° À la deuxième phrase du deuxième alinéa, les mots : « 20 % du total des résidences principales de ces communes » sont remplacés par les mots : « le taux fixé, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 » et les mots : « de 20 % » sont remplacés par les mots : « ainsi fixé » ;

3° Après le deuxième alinéa, ~~il est inséré un alinéa ainsi rédigé :~~

« L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux, ~~prévu aux alinéas précédents,~~ précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302-1. Si la commune n'est pas couverte par un

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

4° Sans modification

5° Avant le dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

Alinéa sans modification

6° Sans modification

Article 7

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

« I. – Pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre, au plus tard à la fin de l'année 2025, le taux mentionné, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. » ;

2° Sans modification

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés des II à V ainsi rédigés :

« II. – L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux défini au I précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302-1.

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part de logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à ~~produire~~ » ;

4° La première phrase du ~~cinquième~~ alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 25 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux prévu au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. ~~Ce~~ ~~taux~~ de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale. »

Article 8

L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, après les mots : « logements commencés », sont insérés les mots : « , du respect de la typologie prévue au troisième alinéa de l'article L. 302-8 » ;

b) À la deuxième phrase, après les mots : « même arrêté », sont insérés les mots : « et en fonction des mêmes critères », et sont ajoutés les mots : « ~~décidée~~ après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 » ;

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

« III. – Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser.

« IV. – Les seuils définis au III sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014.

« V. – Jusqu'au 31 décembre 2015 et afin de prendre en compte les dispositions de la loi n° du relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du présent code. » ;

4° La première phrase de l'avant-dernier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« L'objectif de réalisation pour la cinquième période triennale du nombre de logements sociaux ne peut être inférieur à 25 % des logements sociaux à réaliser pour atteindre en 2025 le taux prévu au premier ou, le cas échéant, au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. Cet objectif de réalisation est porté à 33 % pour la sixième période triennale, à 50 % pour la septième période triennale et à 100 % pour la huitième période triennale. »

Article 8

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

a) À la première phrase, après les mots : « logements commencés », sont insérés les mots : « , du respect de la typologie prévue au troisième alinéa du même article L. 302-8 » ;

b) La deuxième phrase est ainsi modifiée :

– après les mots : « même arrêté », sont insérés les mots : « et en fonction des mêmes critères » ;

– sont ajoutés les mots : « et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 » ;

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

c) L'avant-dernière phrase est ainsi rédigée :

« Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. » ;

d) Il est ajouté une phrase ainsi rédigée :

« Ce plafond est porté à 10 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7. » ;

2° Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Les dépenses déductibles mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 302-7 qui n'ont pas été déduites du prélèvement viennent en déduction de la majoration du prélèvement.

« La majoration du prélèvement est versée au fonds national mentionné à l'article L. 302-9-3. » ;

3° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« La commune ou l'intercommunalité contribue au financement de l'opération pour un montant au moins égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 € par logement sur le reste du territoire. »

Article 9

La dernière phrase du troisième alinéa du I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

Article 9 bis (nouveau)

~~I. L'article 1607 ter du code général des impôts est ainsi rédigé :~~

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

c) Sans modification

Alinéa sans modification

« Ce plafond est porté à 10 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal médian par habitant sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 au 1^{er} janvier de l'année précédente. » ;

2° Sans modification

Alinéa sans modification

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre contribue au financement de l'opération pour un montant au moins égal à la subvention foncière versée par l'État dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire. »

Article 8 bis (nouveau)

Dans les cinq mois suivant la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur les caractéristiques que pourraient revêtir des dispositifs de mobilisation du parc privé pour les communes en carence, et notamment l'intermédiation locative et un droit de priorité locatif.

Article 9

(Conforme)

Article 9 bis

(Supprimé)

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

« Art. 1607 ter. — Il est institué, au profit de l'ensemble des établissements publics fonciers mentionnés à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, une taxe spéciale d'équipement destinée au financement de leurs interventions foncières.

« Le produit de cette taxe est arrêté avant le 31 décembre de chaque année, pour l'année suivante, par le conseil d'administration de l'établissement public dans la limite d'un plafond fixé, sous réserve de l'application des dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article 1607 bis, dans les mêmes conditions que celles prévues au même article, à 20 € par habitant résidant sur le territoire relevant de sa compétence. Le nombre des habitants à prendre en compte est celui qui résulte du dernier recensement publié. La décision du conseil d'administration est notifiée au ministre chargé de l'économie et des finances. Pour la première année au titre de laquelle l'établissement public foncier perçoit la taxe, le montant de celle-ci est arrêté et notifié avant le 31 mars de la même année. »

II. — Les articles 1608, 1609 et 1609 F du même code sont abrogés.

Article 10

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est complétée par deux articles L. 302-9-3 et L. 302-9-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 302-9-3. — Un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux est institué. Ce fonds est ~~strictement~~ destiné au financement de la ~~construction~~ de logements locatifs sociaux à destination des ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1.

« Art. L. 302-9-4. — Le fonds national prévu à l'article L. 302-9-3 est administré par un comité de gestion qui fixe les orientations d'utilisation de ses ressources ~~et en répartit les crédits~~. Sa composition et les modes de désignation de ses membres sont définis par décret.

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

Article 11

La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° Après les mots : « ce droit », sont insérés les mots : « à un établissement public de coopération intercommunale à

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture

Article 10

Alinéa sans modification

« Art. L. 302-9-3. — Un Fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux est institué. Ce fonds est exclusivement destiné au financement de la réalisation de logements locatifs sociaux à destination des ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1.

« Art. L. 302-9-4. — Le fonds national prévu à l'article L. 302-9-3 est administré par un comité de gestion qui fixe les orientations d'utilisation et la répartition de ses ressources. Sa composition et les modes de désignation de ses membres sont définis par décret.

« La gestion de ce fonds est assurée par la Caisse de garantie du logement locatif social. Elle remet chaque année au ministre chargé du logement un rapport sur le bilan des actions financées par le fonds, en regard des ressources engagées et des objectifs poursuivis. »

Article 11

Alinéa sans modification

1° Après les mots : « ce droit », sont insérés les mots : « à un établissement public de coopération intercommunale à

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, » ;

2° ~~Après la référence : « article L. 321-1 », est insérée la référence : « ou de l'article L. 324-1 ».~~

CHAPITRE II

Dispositions finales et transitoires

Article 12

Le septième alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est supprimé.

Article 12 *bis* (nouveau)

~~Par dérogation aux dispositions prévues aux articles L. 302-5 et suivant du code de la construction et de~~

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du même code, » ;

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

Article 11 *bis* (nouveau)

Le second alinéa de l'article L. 5333-2 du code général des collectivités territoriales est supprimé.

Article 11 *ter* (nouveau)

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. »

Article 11 *quater* (nouveau)

Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme, est insérée 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. »

Article 11 *quinquies* (nouveau)

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de cinq mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur les conditions de constructibilité dans le cadre du plan d'exposition au bruit de Roissy.

CHAPITRE II

Dispositions finales et transitoires

Article 12

(Conforme)

Article 12 *bis*

L'arrêté motivé prononçant la carence des communes et la majoration du prélèvement dont elles sont

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

L'habitation aux termes de la présente loi, l'arrêté prononçant la carence des communes et la majoration du prélèvement dont elles sont redevables est établi pour la quatrième période triennale selon les dispositions suivantes :

A. — Dans les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 du même code, si un tiers du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser en application de l'article L. 302-8 dudit code dans sa version antérieure à la présente loi pour la quatrième période triennale n'est pas réalisé au titre de l'année 2013, le préfet informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

B. — Le préfet peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, prononcer la carence de la commune, en tenant compte :

1° Du meilleur taux de réalisation par rapport aux objectifs fixés en application de l'article L. 302-7 précité au titre de la quatrième période triennale entre :

a) Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés au titre de l'année 2013 rapportés au tiers de ces objectifs ;

b) Le nombre de logements locatifs sociaux réalisés pendant la quatrième période triennale rapportés à la totalité de ces objectifs ;

2° Du respect de l'obligation, visée à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-8 précité, de mettre en chantier, pour chaque période triennale, au moins 30 % de logements locatifs sociaux rapportés au nombre total de logements commencés ;

3° Des difficultés rencontrées, le cas échéant, par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation.

C. — Par le même arrêté, il fixe, pour une durée maximale de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année suivant sa signature, la majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7 précité décidée après avis de la commission visée à l'article L. 302-9-1-1 du même code. Le taux de la majoration est égal au plus à quatre fois la valeur la moins élevée entre les deux rapports définis aux a et b du 1° du B.

D. — Le prélèvement ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune figurant dans le compte administratif établi au titre du pénultième exercice. Ce plafond est porté à 10 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal par habitant médian sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 précité.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

redevables est pris, pour la quatrième période triennale, selon les modalités prévues à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

II. — Les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 du même code réalisent, au titre de l'année 2013, un tiers du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour la quatrième période triennale, en application de l'article L. 302-8 dudit code dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

III. — Pour les communes faisant l'objet de l'arrêté mentionné au I du présent article et qui ont méconnu l'obligation prévue au II, le représentant de l'État dans le département peut, en tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées au cours de l'année 2013, du respect de la typologie prévue au II de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation, augmenter, après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 du même code, le taux de majoration de telle sorte que le prélèvement majoré puisse atteindre jusqu'à cinq fois le montant du prélèvement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-7 dudit code.

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

~~E. Le présent article ne s'applique pas aux communes qui ont atteint l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux fixé au titre de la quatrième période triennale.~~

Article 13

Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ~~au titre des communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre~~ est effectué à compter du 1^{er} janvier 2014.

Article 14

Le prélèvement correspondant à la différence entre les taux de 20 % et de 25 % prévus à l'article L. 302-5 du code ~~de la construction et de l'habitation~~ est effectué à compter du 1^{er} janvier 2014.

TITRE III
**MODIFICATION DE LA LOI N° 2010-597 DU 3 JUIN
2010 RELATIVE AU GRAND PARIS**

Article 15

L'article 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

Article 13

Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation supporté par les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et qui n'appartiennent pas à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants est effectué à compter du 1^{er} janvier 2014.

Article 14

Le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation correspondant à la différence entre les taux de 20 % et de 25 % prévus à l'article L. 302-5 du même code est effectué à compter du 1^{er} janvier 2014.

Article 14 bis (nouveau)

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 31 décembre 2013. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Article 14 ter (nouveau)

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les cinq mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur la possibilité d'instaurer un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne.

TITRE III
**MODIFICATION DE LA LOI N° 2010-597 DU 3 JUIN
2010 RELATIVE AU GRAND PARIS**

Article 15

Alinéa sans modification

Alinéa sans modification

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

a) Au deuxième alinéa, les mots : « du contrat » sont remplacés par les mots : « des contrats » ;

b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La région et les départements territorialement concernés peuvent également, à leur demande, être signataires des contrats. » ;

c) La seconde phrase du quatrième alinéa est complétée par les mots : « le 31 décembre 2013 » ;

d) Les cinquième et sixième alinéas sont supprimés ;

2° Le IV est ainsi modifié :

a) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France. » ;

b) Au second alinéa, les mots : « le schéma directeur de la région d'Île-de-France, » sont supprimés et les références : « , L. 123-16 et L. 141-1-2 » sont remplacées par la référence : « et L. 123-16 ».

Article 16 (nouveau)

L'article 1^{er} de la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Île-de-France est ainsi modifié :

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

a) Sans modification

b) Sans modification

c) Après le mot : « tard », la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée : « le 31 décembre 2013. » ;

d) Sans modification

e) (nouveau) Au dernier alinéa, les références : « aux cinquième et sixième alinéas » sont remplacées par la référence : « au cinquième alinéa » ;

1° bis (nouveau) Le II est ainsi modifié :

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

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

Alinéa sans modification

a) Sans modification

« Ces actions ou opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France. Au plus tard jusqu'à l'entrée en vigueur du décret abrogeant le schéma approuvé par décret du 26 avril 1994, ce rapport de compatibilité s'apprécie au regard des dispositions du dernier projet de schéma directeur de la région d'Île-de-France, adopté par délibération du conseil régional avant le 31 décembre 2012, qui ne sont pas contraires à la présente loi. » ;

b) Sans modification

c) (nouveau) À la seconde phrase du dernier alinéa, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième ».

Article 16

Alinéa sans modification

**Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture**

1° Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, après les mots : « Grand Paris, », sont insérés les mots : « les approbations, » ;

b) À la première phrase du troisième alinéa, ~~les mots : « de modification ou de révision » sont remplacés par~~ les mots : « d'élaboration, ~~de modification ou de révision~~ » ;

c) Au 2°, ~~les mots : « de modification ou de révision » sont remplacés par~~ les mots : « d'élaboration, ~~de modification ou de révision~~ » ;

d) Au dernier alinéa, après le mot : « ainsi », est inséré le mot : « approuvé, » ;

2° Au début du premier alinéa du II, ~~avant les mots : « La révision »,~~ sont ajoutés les mots : « L'approbation, ».

Article 17 (*nouveau*)

I. – L'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

II. – La perte de recettes résultant pour l'Agence nationale pour la rénovation urbaine du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du II est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture**

Alinéa sans modification

a) Sans modification

b) À la première phrase du troisième alinéa, après le mot : « projet », sont insérés les mots : « d'élaboration, » ;

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

d) Sans modification

2° Au début du premier alinéa du II, sont ajoutés les mots : « L'approbation, ».

Article 17

I. – L'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation est abrogé à compter du 31 décembre 2012.

II. – Sans modification

III. – Sans modification

**TITRE IV
DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES
À L'OUTRE-MER**

(Division et intitulé nouveaux)

Article 18

I. – Au 3° de l'article L. 5211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, après la référence : « L. 3211-7 », est insérée la référence : « , L. 3211-13-1 ».

II. – Au 4° de l'article L. 5311-2 du même code, après la référence : « L. 3211-13 », est insérée la référence : « , L. 3211-13-1 ».

III. – Le chapitre unique du titre V du livre I^{er} de la cinquième partie du même code est complété par un article

Texte adopté par le Sénat
en 1^{ère} lecture

—

Texte adopté
par l'Assemblée nationale
en 1^{ère} lecture

—

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. – Le chapitre V du titre IV du livre I^{er} de la cinquième partie du même code est complété par 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. »