ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 56180

Texte de la question

M. François de Mazières appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et plus particulièrement sur son article 10 qui prévoit le relèvement de 20 % à 25 % du taux minimum de construction de logements sociaux pour les communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants (art. L. 302-5 du CCH). Pour atteindre cet objectif de 25 % de logement sociaux et malgré la rareté du foncier disponible et le prix élevé des terrains, les maires sont soucieux, lors de chaque opération immobilière, de respecter ce taux et attendent que l'État, lors de cession de biens, en fasse de même et prévoit dans le cahier des charges du promoteur acquéreur cette même obligation. Néanmoins, il apparaît que, pour certaines opérations, l'État déroge à ce principe posé par la loi et propose un régime dérogatoire par une clause prévoyant un complément de prix, complément qui lors d'une opération menée à Versailles paraît fort peu dissuasif. Dans un contexte national que nous connaissons, ce type de dérogation semble être, non seulement, un très mauvais signal vis-à-vis des personnes éligibles pour les logements sociaux, mais également vis-à-vis des promoteurs qui auront la tentation de préférer payer un complément de prix plutôt que de construire ces 25 % de logements sociaux, et finalement vis-à-vis des communes qui auront beaucoup de mal à atteindre cet objectif en 2025. Face à ce constat et à l'objectif gouvernemental fixé par la loi du 18 janvier 2013, il demande si le Gouvernement entend bien appliquer à ses propres propriétés les mesures qu'il impose aux communes lors des cessions de ses biens et obliger la réalisation d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux ne relevant pas du prêt locatif social privé (PLS privé).

Texte de la réponse

Concernant la référence à un taux de 25 %, elle renvoie à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et s'applique aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre 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 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. Cette référence n'introduit aucune obligation de réalisation d'au moins 25 % de logements sociaux sur les terrains publics. Toutefois, l'obligation d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux dans le parc de logements des communes concernées implique pour celles-ci de rechercher une part significative de logements sociaux dans les opérations de construction de logements se réalisant sur leur territoire. À cet égard, le taux de logements sociaux dans les nouvelles opérations peut être bien supérieur à 25 %. A contrario, pour les communes dont le taux de logements sociaux dans le parc de logements est déjà supérieur à 25 %, il peut être judicieux de privilégier des opérations présentant un taux de logements sociaux

moindre, afin de diversifier l'offre de logements de la commune. Aussi en fonction des circonstances locales, un taux obligatoire de logements sociaux sur des terrains publics ne constitue ni une règle impérative ni une orientation pertinente dans toutes les situations. Le dispositif instauré par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 vise à faciliter la production de logements, et notamment sociaux, grâce à la mise à disposition de foncier public mais aussi grâce à l'application d'une décote sur la valeur du terrain tenant compte de la part de logements sociaux prévu dans le programme. L'éligibilité à cette décote est conditionnée à la présence d'au moins 75 % de logements, ce qui favorise la réalisation de programme de logements. La décote sera d'autant plus importante que la part de logements très sociaux réalisée est forte. Dans les conditions définies à l'article R. 3211-15 du Commissariat général à la stratégie et à la prospective (CGSP), cette décote pourra aller jusqu'à la gratuité. Cette mesure vise à favoriser la production de logements sociaux sur les terrains publics du domaine privé mis en vente. Concernant les clauses de complément de prix, il s'agit d'une pratique systématique des services de France Domaine qui vise à garantir l'État propriétaire de la bonne valorisation de ses biens, dès lors que les hypothèses ayant présidé à l'estimation du bien n'ont pas été respectée. Il s'agit d'une application de l'article L. 3211-7 V alinéa 4 du code général de la propriété des personnes publiques qui dispose que « 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. » Cette disposition contractuelle ne doit pas être confondue avec le dispositif de sanction instauré par ce même article L. 3211-7 V alinéa 3 issu de la loi du 18 janvier 2013 qui 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. ». L'acquéreur s'engage à réaliser le programme convenu et s'expose à ces sanctions en cas de non-réalisation de ses obligations. La volonté du Gouvernement est bien de céder les terrains de son domaine privé propice à l'implantation de logements dans des conditions financières tenant compte des équilibres économiques propres à l'opération, afin de favoriser la production de logements, notamment en particulier dans les zones où les besoins sont les plus importants.

Données clés

Auteur : M. François de Mazières
Circonscription : Yvelines (1re circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 56180
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires
Ministère attributaire : Logement et égalité des territoires

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 27 mai 2014, page 4200
Réponse publiée au JO le : 26 août 2014, page 7218