Image not found or type unknown

Logement social : nouveau projet de loi de mobilisation du foncier public.

publié le **21/12/2012**, vu **2393 fois**, Auteur : Dominique ROUMANEIX Juriste

Ce projet de loi répond à l'urgence de tous ceux qui attendent d'accéder au logement social, faute de pouvoir se loger dignement dans le parc privé. Face à la situation des plus fragiles d'autant plus grave en temps de crise, il faut davantage de logements sociaux en particulier en zone tendue et renforcer les obligations en terme de mixité.

Le projet de loi s'articule autour de deux engagements de campagne du Président de la République :

La cession du foncier public avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité pour la construction de logements sociaux ;

Le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi « SRU », en prévoyant un relèvement de l'objectif de 20 à 25 % de logements par commune et un quintuplement des pénalités pour les communes qui ne respectent pas leur engagements.

L'effort demandé aux communes devra bénéficier aux ménages les plus modestes, par le développement du logement locatif financé en PLAI.

I. La mobilisation du foncier public.

1.Une décote pouvant aller jusqu'à 100% de la valeur vénale du terrain.

Concernant les logements sociaux, le code général de la propriété des personnes publiques prévoit le principe d'une décote du prix de cession pouvant atteindre 100% de la valeur vénale du terrain.

Toutefois, cette décote est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent.

Sont concernés :

• Les logements locatifs sociaux,
• Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence,
• Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage,
• Les logements foyers dénommés résidences sociales,
• Les résidences de logement pour étudiants conventionnées,
• Les logements en accession sociale sécurisée (l'accession sous plafonds de revenus et de prix avec sécurisation).

La décote prend notamment en considération :

• les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier,
• la situation financière de l'acquéreur du terrain,
• la proportion et la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée,
• les conditions financières et techniques de l'opération.

La décote ne saurait excéder 50% pour les logements financés en prêts locatifs sociaux et pour les logements en accession à la propriété.

Le projet introduit la possibilité d'appliquer la décote aux baux emphytéotiques.

2. Les terrains concernés.

Sont concernés les terrains détenus par l'Etat et par certains de ces établissements publics dont la liste sera arrêtée par décret.

Pour être concerné par la décote, le terrain devra figurer sur une liste de parcelles « établie par le représentant de l'Etat dans la région après avis, dans un délai 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 pourra être complétée à la demande des acquéreurs concernés.

3. Les acquéreurs concernés.

La décote sera automatique dès lors que l'acquéreur est :

• une collectivité territoriale,
• un EPCI à fiscalité propre,
• un EPF d'Etat,
• un EPFL,
• un organisme HLM,
• une SEM ou un organisme agrée au titre de la maîtrise d'ouvrage sociale,
• les SEM et les opérateurs liés 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.

4. Les engagements liés à l'application d'une décote.

Image not found or type unknown
- *En locatif* : l'avantage financier résultant de la décote « est exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient » des logements. Un droit de réservation d'un contingent pouvant aller jusqu'à 10% des logements au profit de l'administration cessionnaire pourra être prévu.

Image not found or type unknown
- *En accession sociale sécurisée* : la décote devra être répercutée dans le prix de cession des logements, avec une clause anti spéculative. En cas de revente dans les 10 ans, le vendeur devra reverser le différentiel entre le prix de vente et le prix d'acquisition (hors frais d'acte) dans la limite du montant de la décote. Les organismes d'hlm auront un droit de préemption. En cas de mise en location dans les 10 ans, le loyer pratiqué ne devra pas dépasser un plafond fixé par l'administration.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

5. Une convention conclue entre le représentant de l'Etat dans la région et l'acquéreur jointe à l'acte d'aliénation :

• Fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé,
• Détermine le contenu du programme de logements à construire,
• Prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de 5 ans, soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et le versement des indemnités contractuelles applicables, soit le remboursement de la décote correspondant à l'avantage financier indûment consenti.
• Prévoit aussi, en cas de réalisation partielle du programme ou dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, le versement d'un complément de prix.

Chaque année l'Etat devra présenter au Parlement un bilan de l'application de cette mesure.

Une commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier sera chargée du suivi de l'application de la loi sur ses aspects fonciers.

II. Le renforcement des obligations de production de logement social.

Le projet de loi comporte une modification des dispositions applicables en matière de réquisition de logements vacants, des modifications concernant les dispositions relatives à l'article 55 de la loi SRU, ainsi que des modifications concernant les pénalités des communes qui seraient multiplier par 5 pour les communes qui ne respecterait leurs objectifs de rattrapage triennaux en matière de production de logements sociaux ;

1. Réquisition des logements vacants.

Le projet de loi propose de réduire à douze mois le délai à partir duquel le représentant de l'Etat pourra réquisitionner les logements en situation de vacance.

La possibilité de réaliser des travaux pour le titulaire du droit d'usage des locaux vacants est désormais encadrée dans un délai strict de vingt - quatre mois au cours duquel les travaux doivent être réalisés, et la mise en location effective. Le préfet peut réquisitionner les locaux vacants si le titulaire ne lui fournit pas, sur sa demande, les éléments probants du respect de ses engagements.

2. Un quota de 25 % de logements sociaux dans les zones tendues d'ici à 2025.

- Le projet de loi fixe à 25% des résidences principales le seuil minimal de logements locatifs sociaux pour les communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants dans les autres régions qui sont comprises dans une agglomération ou un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants. Ce seuil devra être atteint d'ici à 2025.

- Le projet de loi prévoit un régime dérogatoire à 20% pour certaines communes appartenant à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre *« pour lesquels le parc de logements 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 ».*

3. Un décret publiera la liste des communes concernées par le seuil de 25% qui sera déterminée sur la base de trois indicateurs :

• La part des bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30% ;

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

• Le taux de vacances, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social.
• Le nombre de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Le projet fait évoluer le mode de calcul de l'objectif triennal en cumulé (% total qui doit être atteint chaque année).

4. Des pénalités multipliées par 5.

- Le projet de loi modifie le calcul de la pénalité pour les communes en état de carence en autorisant le préfet à multiplier jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement. Pour les communes dont le potentiel financier par habitant (PFH) est supérieur à 150% du PFH médian des communes soumises, le plafond de la pénalité est relevé à 10% des dépenses réelles de fonctionnement, contre 5% dans le dispositif initial.

- Le prélèvement sera affecté à l'EPCI auquel appartient la commune et interdit à l'EPCI de reverser ce prélèvement à la commune concernée.

- Les pénalités seront affectées en cas de non-respect des engagements à un fond national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux géré par le CGLLS sous l'autorité d'un comité de gestion. Ce fonds apporte « en supplément des aides publiques à la construction ou à l'acquisition-amélioration de logements sociaux dès lors qu'ils sont réservés des ménages dont la situation justifie un accompagnement social ou une minoration de loyers.

5. Délégation du droit de préemption par l'Etat.

L'Etat est autorisé à déléguer son droit de préemption sur les communes faisant l'objet d'un contrat de carence à l'EPCI concerné ou à l'EPF local.

6. En cas de carence d'une commune en logements sociaux.

Dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence, toute nouvelle construction d'immeubles de plus de 12 logements devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, seul le préfet pouvant accorder une dérogation à cette règle.

7. Le gouvernement remettra, dans les douze mois suivant la promulgation de la loi, un rapport sur les caractéristiques que pourrait revêtit 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.

8. Six mois après la promulgation de la 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.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés