Image not found or type unknown

La loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement

publié le **26/03/2013**, vu **2588 fois**, Auteur : Dominique ROUMANEIX Juriste

Le Conseil constitutionnel a déclaré conformes à la Constitution les dispositions contestées des articles 3, 10, 14, 15, et 16 de la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Ces dispositions avaient pour but de mettre en œuvre l'objectif de mixité sociale et d'accroissement de la production de logements locatifs sociaux et répondaient ainsi à une fin d'intérêt général et n'étaient pas manifestement inappropriées à l'objectif poursuivi.

Les 2 principaux objectifs de cette loi sont :

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.

I. Cession du foncier public avec décote.

La loi autorise l'Etat à céder des terrains de son domaine privé avec une décote pouvant atteindre 100% de leur valeur vénale, lorsqu'ils sont destinés à la construction de logements sociaux.

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 aussi 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 des structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat, les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, les logements-foyers dénommés résidences sociales, les résidences de logement pour étudiants .

La décote peut aussi être appliquée à la redevance d'un bail emphytéotique.

1. 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.

2. Les acquéreurs concernés.

La décote est de droit 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.

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

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Cette décote est également répercutée sur le prix de cession des logements en accession à la propriété ainsi que sur les autres types de logements cités ci-dessus.

Le primo-acquéreur d'un logement qui souhaite le revendre dans les dix ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu d'en informer le représentant de l'Etat dans la région. Ce dernier informe l'organisme HLM.

L'organisme hlm pourra se porter acquéreur en priorité.

Le primo-acquéreur d'un logement est tenu de verser à l'Etat 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. Les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

Lorsque le primo-acquéreur d'un logement le loue dans les dix 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'Etat dans la région.

4. 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,

5. L'acte d'aliénation :

- Mentionne le montant de la décote consentie.
- 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 versement du montant d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie.
- Prévoit aussi, 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.

Chaque année, le représentant de l'Etat dans la région établit un bilan qui dresse 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 sert à l'établissement d'un rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif.

Une commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier sera chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'Etat et les Etablissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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

La 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 avec attributaire facilitée.

La loi réduit à 12 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 24 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.

La 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 1500 habitants en Ile de France et 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.

3. Le Seuil est fixé à 20 % dans les zones non tendues :

- La 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 ».*

Pour atteindre les taux de logements locatifs sociaux de 25 % ou 20% selon les cas, le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements sociaux par période triennale.

4. 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% ;
- 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.

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

5. Des pénalités pour les communes multipliées par 5.

- La loi modifie le calcul de la pénalité pour les communes en état de carence en autorisant le

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

préfet à multiplier jusqu'à 5 fois le montant du prélèvement.

- 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.

6. 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.

7. 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 collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m2 de surface de plancher devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5, hors logements financés avec un plan locatif social. Le représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

8. Le gouvernement remettra au Parlement, 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.

9. 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.

10. 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 personnes ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence et qui a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y tenir.

11. Suppression du prélèvement sur les organismes HLM.

12. Concernant le nombre de logements à construire, il devra y avoir une articulation entre le plan local d'urbanisme et le programme local de l'habitat.

13. En cas d'aliénation des logements construits ou acquis depuis plus de dix ans par un OPHLM, la commune émet son avis dans le délai de 2 mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l'Etat dans le département. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. En cas de désaccord entre la commune et le

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

représentant de l’Etat dans le département, la décision d’aliéner ne devient exécutoire qu’après autorisation par le ministre chargé du logement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés