

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'égalité des territoires  
et du logement

## PROJET DE LOI

relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement  
des obligations de production de logement social

NOR : ETLX1231549L

-----

### TITRE I<sup>ER</sup>

## MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

### Article 1<sup>er</sup>

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa :

a) Il est inséré un « I. - » avant les mots : « L'Etat » ;

b) Les mots : « , bâtis ou non, » sont insérés après les mots : « lorsque ces terrains » ;

c) La dernière phrase est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « 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 et des circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier et aux conditions financières et techniques de l'opération. » ;

2° Les alinéas suivants sont remplacés par des alinéas ainsi rédigés :

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

« a) 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<sup>er</sup> 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 ou d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du même code ;

« b) Le terrain appartient à une liste de parcelles établie par l'autorité administrative compétente de l'Etat. Cette liste peut être complétée, à la demande de l'une des personnes mentionnées au a, 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 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 du code de la construction et de l'habitation.

« 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 accédant qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'autorité administrative compétente de l'Etat. Cette dernière en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, qui peuvent se porter acquéreurs en priorité. L'acquéreur accédant est tenu de verser à l'Etat 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 accédant loue son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

« A 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'Etat 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 construire.

« 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, outre le montant des indemnités contractuelles applicables, au choix de l'Etat, soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur, soit le remboursement de la décote.

« 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.

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

« 1° Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat ;

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

« 3° Les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 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° 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° 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.

« VI. - Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article. »

## **Article 2**

Après l'article L. 3211-13 du même code, 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'Etat, les dispositions de l'article L. 3211-7 peuvent être rendues applicables, dans des conditions fixées par des décrets en Conseil d'Etat, à l'aliénation des terrains appartenant à leur domaine privé ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.

« La liste des établissements publics concernés est établie par décret.

« II. - Les décrets en Conseil d'Etat mentionnés au I 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 et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent en outre les cas dans lesquels l'établissement public est substitué à l'Etat 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° Les mots : « de l'article L. 3211-7 » sont remplacés par les mots : « des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 » ;

2° Après les mots : « de la réponse de l'Etat » sont ajoutés les mots : « ou des sociétés et des établissements publics visés simultanément par les dispositions de l'article L. 240-1 et celles de l'article L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques ».

## TITRE II RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> DISPOSITIONS PERMANENTES

#### Article 4

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

1° Au premier alinéa :

a) Après le mot : « agglomération » sont ajoutés les mots : « ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre » ;

b) Le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % » ;

c) Le mot : « général » et le mot : « locatifs » sont supprimés ;

d) La seconde phrase est supprimée ;

2° Après le premier aliéna, il est inséré 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 public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou à une agglomération visés au premier et au 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° Au huitième alinéa, les mots : « 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 » et les mots : « et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont supprimés ;

### **Article 5**

L'article L. 302-6 du même code 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° Au troisième alinéa, les mots : « de 20 % des résidences principales de la commune » sont remplacés par les mots : « que les taux mentionnés, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 ».

### **Article 6**

L'article L. 302-7 du même code 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, les mots : « 3 811,23 euros » sont remplacés par les mots : « 4 000 euros » ;

3° Au quatrième alinéa, après le mot : « viabilisation » sont insérés les mots « ou de dépollution » ;

4° Au septième alinéa :

a) 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 » ;

b) Le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

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

« A 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 complété par 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'Etat 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 même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 les taux fixés, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5. » ;

2° Au deuxième alinéa :

a) Les mots : « 20 % du total des résidences principales de ces communes » sont remplacés par les mots : « les taux fixés, selon le cas, au premier ou au deuxième alinéa de l'article L. 302-5 » ;

b) 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 programme local de l'habitat, la part de logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 50 % des logements locatifs sociaux à produire. » ;

4° La première phrase du cinquième alinéa est remplacée par les dispositions suivantes :

« 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 les taux prévus 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 même code est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa :

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

b) Après les mots : « par le même arrêté », sont insérés les mots : « et en fonction des mêmes critères » ;

c) Après les mots : « du prélèvement défini à l'article L. 302-7 » sont insérés les mots : « décidée après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1 » ;

d) La phrase : « Le taux de la majoration est égal au plus au rapport entre le nombre des logements sociaux non réalisés et l'objectif total de logements fixé dans le programme local de l'habitat ou déterminé par application du dernier alinéa de l'article L. 302-8. » est remplacée par la phrase : « Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-7. » ;

e) Il est ajoutée 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, il est inséré 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 remplacé par les dispositions suivantes :

« La commune contribue au financement de l'opération pour un montant qui ne peut excéder la limite de 13 000 euros par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire, et sans que ce montant ne puisse être inférieur à la subvention foncière versée le cas échéant par l'Etat. »

## Article 9

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

### **Article 10**

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par deux articles ainsi rédigés :

« *Art. L. 302-9-3.* - Un fonds national de développement d'une offre de logements locatifs sociaux à destination des ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1 est institué.

« *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 un rapport une fois par an au ministre chargé du logement des actions financées par le fonds, en regard des moyens financiers engagés et des objectifs poursuivis. »

### **Article 11**

Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après les mots : « Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit », sont insérés les mots : « à un établissement public de coopération intercommunale à 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 les mots : « à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 » sont insérés les mots : « 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 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2014.

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

**Article 15**

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

1° Au deuxième alinéa, les mots : « du contrat » sont remplacés par les mots : « des contrats » ;

2° 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. » ;

3° La dernière phrase du quatrième alinéa est complétée par les mots : « le 31 décembre 2013. » ;

4° Les cinquième et sixième alinéas sont supprimés.

II. - Le IV du même article est ainsi modifié :

1° 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'Ile-de-France. » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, » sont supprimés et les mots : « , L. 123-16 et L. 141-1-2 » sont remplacés par les mots : « et L. 123-16 ».