



Cabinet de la ministre de l'Égalité des territoires  
et du Logement

Paris, le 10 octobre 2012

## DISCOURS

### **Lecture des conclusions de la CMP à l'Assemblée nationale et vote de la loi de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de production de logement social**

Monsieur le Président,  
Madame la rapporteure,  
Mesdames et Messieurs les députés,

C'est avec beaucoup de joie mais aussi beaucoup de solennité que je souhaite m'exprimer devant vous aujourd'hui.

Dans quelques minutes, vous serez appelés à vous prononcer sur un texte qui marque une nouvelle étape dans l'histoire de la mixité sociale de notre pays. Ce projet de loi, visant à mobiliser le foncier public et à renforcer les obligations des communes en matière de production de logement social, doit permettre d'apporter une réponse à nos concitoyens pour qui le logement ne doit plus être une source d'inquiétudes, mais bien un droit, accessible à tous, et adapté aux moyens de chacun.

La loi que je vous propose de voter s'inscrit en effet dans la droite ligne du travail mené par Jean-Claude Gayssot, Louis Besson et Claude Bartolone il y a douze ans. Elle réaffirme, en les renforçant, les mêmes valeurs et les mêmes principes qui fondent la loi votée en l'an 2000 : solidarité et partage ; développement durable et qualité de la vie ; démocratie et décentralisation.

En douze ans, la loi SRU aura été l'objet de toutes les controverses. Chacun se souviendra de l'âpreté des débats dans l'hémicycle, des passions que cette loi avait déchaînées tout au long de l'année 2000, des tentatives de ses détracteurs pour la faire annuler, puis en diminuer la portée. Ces passions se sont aujourd'hui atténuées, au profit des nombreux échanges sur le fond des questions que nous avons connus depuis un mois.

Reste qu'en matière de logement social, « nous avons devant nous un défi majeur : transformer son image et sa réalité, pour que sa vocation soit reconnue dans sa dimension la plus noble et qu'il ne soit plus synonyme de ségrégation ou de relégation ». Je partage chacun de ces mots, prononcés ici même par Louis Besson le 8 mars 2000.

Le projet de loi qui se trouve aujourd'hui soumis à votre approbation finale se nourrit de cette ambition.

À l'occasion de l'examen du texte par le Sénat puis dans cet hémicycle, un certain nombre d'amendements sont venus enrichir le projet initial du Gouvernement. Les travaux de la commission mixte paritaire qui a réuni les représentants de vos deux chambres pour arriver à une position commune ont permis d'aboutir, ce dont je me félicite, à un texte qui renforce, de manière équilibrée, les principes et la portée de ce projet de loi.

S'agissant de la mobilisation du foncier public, je salue l'adoption des dispositions qui permettront aux communes de disposer beaucoup plus facilement des terrains nécessaires à l'équilibre d'opérations de logement social qui, sans cette cession qui pourra aller jusqu'à la gratuité, ne pourraient pas voir le jour.

Désormais, une décote sur le prix du foncier public sera obligatoire, pour construire des logements sociaux, à condition que le terrain concerné soit inscrit sur une liste dressée par le préfet, à partir de données fiables et partagées entre tous les services chargés d'inventorier et d'évaluer les propriétés de l'État.

Vous avez également voulu, à juste titre, confier le pilotage du dispositif à une instance interministérielle dédiée à la mobilisation du foncier public en faveur du logement : la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Vous y siègerez, aux côtés de représentants de l'État désignés notamment par les ministres chargés du logement et de l'urbanisme, de représentants du ministre chargé du Domaine, de représentants des associations des collectivités locales, des organismes de logement social, des professionnels de l'immobilier, des organisations de défense de l'environnement : c'est l'ensemble des personnes concernées qui seront autour de la table pour évaluer la pertinence du dispositif et la mobilisation des uns et des autres. Les délais, les conditions et les prix de cession des terrains feront en outre l'objet d'un rapport annuel au Parlement.

Le texte qui vous est soumis prévoit également des garanties renforçant la bonne utilisation du foncier ayant fait l'objet d'une décote : les acquéreurs devront rendre compte de l'avancement du programme de construction, et vous avez allongé à dix ans la durée des clauses « anti-spéculatives » imposées aux acquéreurs en cas de revente des immeubles concernés. Vous avez aussi expressément fait entrer dans le champ du nouveau régime de décote les baux emphytéotiques, ce qui permettra de débloquer les situations les plus complexes.

Le dispositif législatif est donc prêt et les décrets utiles seront pris sans délai pour que l'État et ses établissements publics participent à l'effort considérable de construction de logement qui s'impose à nous.

Il reviendra ensuite aux communes, pour leur part, de construire davantage de logement social. C'est là l'objet du titre II de la loi qui vous est soumise.

Je suis convaincue que le renforcement de la loi SRU est aujourd'hui non seulement indispensable, face à la pénurie de logements et aux difficultés croissantes de nos

concitoyens pour se loger, mais qu'il est également marqué du sceau de la justice, car l'effort de mobilisation pour le logement social doit être l'affaire de tous.

Dix années après le débat houleux autour de la loi SRU, je l'ai dit, les échanges au sein de votre Assemblée ont montré votre attachement, très largement partagé sur l'ensemble des travées, pour cette disposition garante du développement mixte de l'offre de logements. J'ai, dans le même temps, également noté votre attachement à ce que les dispositions proposées soient réalistes et applicables et votre souci permanent de tenir compte des réalités du terrain auxquelles vous faites face dans l'exercice de votre mandat.

Tel est l'équilibre du texte résultant des travaux conjoints de votre assemblée, du Sénat et de la commission mixte paritaire : loin d'infirmer, d'atténuer ou de vider de son contenu le projet initial du Gouvernement, vous avez souhaité le renforcer et l'enrichir, ce dont je me félicite.

Vous avez souhaité renforcer le régime des obligations qui pèsent sur les communes, témoignant par là-même votre attachement à ce que l'objectif de mixité sociale ne soit pas qu'un vœu pieu, mais bien une réalité qui s'impose à chaque collectivité. Désormais, dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence, marquant le fait qu'elles n'ont pas contribué à l'effort de solidarité, il faudra prévoir, dans toute opération de construction d'immeuble de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup>, une part minimale de 30 % de logements sociaux. Vous avez aussi décidé, au sein de l'obligation triennale, de limiter à 30 % la part de logement de type « PLS », voire à 20% si la commune comporte peu de logements sociaux et, à l'inverse, de fixer un plancher à la part de « PLAI », qui devra atteindre au minimum 30 %. L'obligation de production de logements sociaux n'est donc plus seulement quantitative, elle est désormais également qualitative, au service des ménages les plus modestes. C'est une amélioration fondamentale.

Renforcé, le dispositif de la loi SRU sera aussi demain, plus équilibré et plus juste.

Les efforts des communes actives pour combler leur retard seront mieux pris en compte. Les possibilités de déduction du prélèvement annuel de dépenses engagées pour la construction de logements sociaux ont été élargies. La dépollution, ou les fouilles archéologiques y sont désormais éligibles et les déductions pourront être étalées sur trois années.

C'est bien l'esprit du projet de loi que j'ai eu l'honneur de porter devant vous au nom du Gouvernement : obliger à faire, en sanctionnant celles parmi les communes qui choisissent délibérément de ne pas respecter la loi, tout en tenant mieux compte des situations locales et des efforts réels engagés par la grande majorité des communes depuis douze ans maintenant, qu'il nous faut simplement encourager et développer.

Je me félicite enfin que vous ayez approuvé le titre III du projet de loi, qui permet de remettre en cohérence et en compatibilité les Contrats de développement territorial et le Schéma directeur de la région Ile-de-France, de prendre le temps de la signature des contrats qui le demandent et d'y associer, quand ils le souhaitent, le conseil régional d'Ile-de-France et les conseils généraux concernés. Je me réjouis de l'apport parlementaire, unanime, sur la sécurisation juridique de cette mise en cohérence, rendue nécessaire entre le moment où le conseil régional adoptera son nouveau Sdrif et celui auquel le Sdrif sera mis en œuvre à l'issue de son enquête publique.

Je saisis ce moment pour réaffirmer, au nom du Gouvernement, comme je l'ai fait hier devant le Sénat, mon attachement au projet de métro automatique Grand Paris Express. Pour être mis en œuvre, ce projet de nouveau réseau de transport, indispensable aux déplacements des Franciliens, demande à être priorisé et financé. Je redis que l'État sera au rendez-vous des financements, et que son engagement de doter le capital de la Société du Grand Paris d'un montant permettant de lever les premiers emprunts nécessaires aux travaux, d'un montant d'un milliard d'euros s'il le faut, sera tenu.

Mesdames et Messieurs les députés, vous avez, quelle que soit votre sensibilité, la possibilité de voter aujourd'hui un texte de justice sociale, que vous avez enrichi, renforcé et équilibré tout au long des débats très riches que nous avons vécu ensemble depuis quelques semaines.

Ce texte, qui traduit concrètement deux engagements très forts de la campagne du Président de la République, nous pouvons en être fiers.

Je souhaite aujourd'hui aussi vous dire à quel point je suis fier de voir, douze ans après l'adoption de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, Louis Besson présent dans la tribune présidentielle de l'Assemblée nationale pour suivre nos échanges et votre vote.

Ce vote va rendre plus concrète encore l'exigence de fraternité de notre pacte républicain. Le droit à un logement décent pour tous ne doit pas demeurer un simple idéal : il doit s'incarner dans la vie quotidienne de nos concitoyens, en leur donnant un toit à la mesure de leurs moyens.

Cette loi est la première pierre de ce chantier fondamental que nous allons mener tout au long de cette mandature, au service des Français les plus modestes.

Je vous remercie.