

LOIS

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 (1)

NOR : ETLX1238053L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,

Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2012-660 DC du 17 janvier 2013 ;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

Article 1^{er}

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur les caractéristiques que pourrait revêtir 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.

Article 2

Six mois après la promulgation de la présente 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.

Article 3

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

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) A la première phrase, après les mots : « ces terrains », sont insérés les mots : « , bâtis ou non, » ;

c) La seconde phrase est remplacée par trois phrases ainsi rédigées :

« 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. Elle prend notamment en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux 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 bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII. » ;

2° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par des II à IX ainsi rédigés :

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

« 1° Les terrains sont cédés au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres I^{er} 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 du même code, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou d'un opérateur lié à une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la réalisation de logement social ;

« 2° Les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le représentant de l'Etat dans la région, après avis, dans un délai de 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 peut être complétée selon les mêmes modalités, à la demande de l'une des personnes morales mentionnées au 1^o, sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant 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 destinés à la construction de logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III dudit code.

« Pour les communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence, dans le cadre d'un programme de construction de logements sociaux, dans les conditions fixées au présent article, une décote est également de droit pour la part du programme dont l'objet est la construction d'équipements publics destinés en tout ou partie aux occupants de ces logements. La décote ainsi consentie est alignée sur la décote allouée pour la part du programme consacrée aux logements sociaux. Les modalités d'application du présent alinéa et la liste des équipements publics concernés sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

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

« Cette décote est également répercutée sur le prix de cession des logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII du présent article.

« 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 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 du logement en priorité. Le primo-acquéreur 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. Pour l'application du présent alinéa, 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. Ceux-ci sont arrêtés par référence au niveau des loyers qui y sont pratiqués pour des logements locatifs sociaux de catégories similaires.

« A peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention des obligations visées aux troisième et quatrième alinéas du présent III et du montant de la décote consentie.

« IV. – Pour les programmes ayant bénéficié de la cession d'un terrain avec une décote dans les conditions du présent article :

« 1^o Les conventions mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont d'une durée au moins égale à vingt ans. Cette durée ne peut être inférieure à la période restant à courir pour l'amortissement du prêt. Le remboursement anticipé du prêt n'a pas d'incidence sur la durée de la convention ;

« 2^o Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 443-7 du même code est porté à vingt ans. Cette disposition s'applique également aux opérations des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 dudit code.

« V. – 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 et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.

« Les données dont l'Etat dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention.

« 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, 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. Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu si des opérations de fouilles d'archéologie préventive sont prescrites en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine pendant la durée de ces opérations.

« 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.

« La convention peut prévoir, en outre, le droit de réservation d'un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux construits, au profit de l'administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l'Etat.

« VI. – Le représentant de l'Etat dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effectivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au V du présent article. A cet effet, l'acquéreur des terrains mentionnés au 2^o du II rend compte de l'état d'avancement du programme de constructions au

comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.

« En cas de manquements constatés aux engagements pris par un acquéreur dans la convention qui accompagne l'acte de cession, le représentant de l'Etat dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mène la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution de la vente dans les conditions prévues au V.

« Le représentant de l'Etat dans la région établit chaque année un bilan qui dresse notamment 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 est transmis à la commission nationale mentionnée au VII chargée d'établir, pour le compte du ministre chargé du logement, le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif, lequel fait l'objet d'un débat devant les commissions permanentes.

« VII. – Il est créé, auprès des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Elle est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, de représentants de l'Etat dont notamment de représentants des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, de représentants du ministre chargé du Domaine, de représentants des associations représentatives des collectivités locales, des organismes mentionnés aux articles L. 365-1, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, des professionnels de l'immobilier, des organisations de défense de l'environnement et des organisations œuvrant dans le domaine de l'insertion, et de personnalités qualifiées.

« La commission nationale mentionnée au présent VII est chargée de suivre le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement. Elle est en particulier chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'Etat et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux. Le décret en Conseil d'Etat prévu au IX précise sa composition et fixe ses modalités de travail et de décision.

« VIII. – Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements locatifs 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 1^{er} 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 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale mentionnées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;

« 4° 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.

« Outre les logements locatifs sociaux et assimilés mentionnés aux alinéas précédents, sont pris en compte pour le calcul de la décote prévue au présent article :

« a) Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession mentionnés au 6° de l'article L. 351-2 du même code ;

« b) Les logements faisant l'objet d'une opération d'accession dans les conditions définies au huitième alinéa de l'article L. 411-2 dudit code.

« IX. – Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application des I à VII. »

Article 4

I. – L'intitulé du paragraphe 2 de la sous-section 1 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre II de la troisième partie du même code est complété par les mots : « , aux sociétés détenues par l'Etat et à leurs filiales appartenant au secteur public ».

II. – Le même paragraphe 2 est complété par 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 et aux sociétés mentionnées à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, l'article L. 3211-7 est applicable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à l'aliénation des terrains, bâtis ou non, du domaine privé leur appartenant ou dont la gestion leur a été confiée par la loi.

« Le premier alinéa du présent I s'applique aux établissements publics dont la liste est fixée par décret.

« II. – Les décrets en Conseil d'Etat mentionnés au I du présent article 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 ou société et du volume des cessions envisagées. Ces décrets déterminent les cas dans lesquels les établissements publics ou les sociétés mentionnés au I du présent article sont substitués à l'Etat pour l'application du même article L. 3211-7. »

Article 5

Le I de l'article 7 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés est ainsi modifié :

1° A la première phrase du premier alinéa, après le mot : « maritime », sont insérés les mots : « ou du bail prévu au chapitre I^{er} du titre V du livre II du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le prix d'un bail conclu par l'Etat ou l'un de ses établissements publics est fixé par référence à la valeur vénale du bien bénéficiant, le cas échéant, de la décote prévue aux articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques. »

Article 6

Le premier alinéa de l'article L. 240-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° A la deuxième phrase, la référence : « des dispositions de l'article L. 3211-7 » est remplacée par les références : « des articles L. 3211-7 et L. 3211-13-1 » ;

2° A la troisième phrase, après les mots : « l'Etat », sont insérés les mots : « ou des sociétés et des établissements publics visés simultanément aux articles L. 240-1 du présent code et 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^{er}

Dispositions permanentes

Article 7

Au premier alinéa de l'article L. 642-1 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « dix-huit » est remplacé par le mot : « douze ».

Article 8

I. – Le 3° de l'article L. 642-10 du même code est ainsi modifié :

1° Les mots : « est soumis » sont remplacés par les mots : « de réalisation des travaux et de mise en location, qui ne peut excéder vingt-quatre mois, est soumis, dans un délai maximal fixé par décret en Conseil d'Etat, » ;

2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Le délai de réalisation des travaux et de mise en location court à compter de l'approbation de l'échéancier. »

II. – Au premier alinéa de l'article L. 642-12 du même code, après le mot : « vacance », sont insérés les mots : « ou à réaliser les travaux mentionnés au 3° de l'article L. 642-10 ».

Article 9

Le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du même code est ainsi modifié :

1° A la première phrase, après le mot : « accordé », sont insérés les mots : « un financement ou » ;

2° Après la première phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« La commune émet son avis dans le délai de deux 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. » ;

3° A la deuxième phrase, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « quatre » ;

4° Après la deuxième phrase, sont insérées trois phrases ainsi rédigées :

« En cas de désaccord entre la commune et le représentant de l'Etat dans le département, la décision d'aliéner ne devient exécutoire qu'après autorisation par le ministre chargé du logement. Le représentant de l'Etat informe la commune et l'organisme propriétaire de la transmission de la décision d'aliéner au ministre. Dans ce cas, le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la décision d'aliéner au représentant de l'Etat dans le département par l'organisme propriétaire vaut opposition à la décision d'aliéner. »

Article 10

L'article L. 302-5 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après le mot : « agglomération », sont insérés les mots : « ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre », le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 25 % » et le mot : « général » est supprimé ;

b) La seconde phrase est supprimée ;

2° Le deuxième alinéa est supprimé ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés six alinéas ainsi rédigés :

« Le 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 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. Un décret fixe la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction :

« a) De la part de bénéficiaires de l'allocation logement dont le taux d'effort est supérieur à 30 % ;

« b) Du taux de vacance, hors vacance technique, constaté dans le parc locatif social ;

« c) 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 aux deux premiers 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.

« Ce taux est fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comportant une commune de plus de 15 000 habitants lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande des personnes visées à l'article L. 411. Un décret fixe la liste de ces communes en prenant en compte les critères mentionnés aux a, b et c du présent article. » ;

4° Le troisième alinéa est complété par les mots : « , ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier » ;

5° A l'avant-dernier alinéa, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « neuvième ».

Article 11

I. – A la fin du 3° de l'article L. 302-5 du même code, les mots : « à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais » sont remplacés par les mots : « , jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ».

II. – La société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais prend, au plus tard le 31 décembre 2016, le statut de société anonyme d'habitations à loyer modéré, défini notamment à la section 2 du chapitre II du titre II du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Avant le 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais élabore son plan stratégique du patrimoine et la convention d'utilité sociale est signée dans les six mois qui suivent l'agrément de la société anonyme d'habitations à loyer modéré.

Au 31 décembre 2013, la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ne doit plus détenir aucune participation dans une société dont l'activité ne correspond pas à l'exercice du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du même code.

Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 443-7 dudit code ne s'applique qu'aux logements construits ou acquis après le 31 décembre 2013 par la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Le dixième alinéa de l'article L. 443-11 du même code s'applique à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Article 12

I. – Après l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-9-1-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-9-1-2. – Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt 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. »

II. – Le chapitre I^{er} du titre I^{er} du livre I^{er} du code de l'urbanisme est complété par un article L. 111-13 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-13. – Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt 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. »

Article 13

L'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « visées par » sont remplacés par les mots : « ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés à » ;

b) Après le mot : « section », sont insérés les mots : « ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique mentionnées au septième alinéa de l'article L. 302-5, » ;

2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles fournissent également, dans les mêmes conditions que celles mentionnées au premier alinéa, un inventaire complémentaire qui établit le mode de financement des logements mis en service à partir du 1^{er} janvier 2002. » ;

3° Au deuxième alinéa, les mots : « de l'inventaire mentionné » sont remplacés par les mots : « des inventaires mentionnés » ;

4° A la fin de la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de 20 % des résidences principales de la commune » sont remplacés par les mots : « que le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa dudit article L. 302-5 ».

Article 14

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, du deuxième ou du septième alinéa de l'article L. 302-5, » ;

2° Au troisième alinéa, le montant : « 3 811,23 euros » est remplacé par le montant : « 4 000 € » ;

3° A la première phrase du quatrième alinéa, après le mot : « viabilisation », sont insérés les mots : « , de dépollution ou de fouilles archéologiques » ;

4° A la fin de la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « de l'année suivante » sont remplacés par les mots : « des deux années suivantes » ;

5° A la première phrase du septième alinéa, 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 » et le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

6° Avant le dernier 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. » ;

7° Il est ajouté 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 15

L'article L. 302-8 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« I. – Pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de 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, le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5. » ;

2° A la deuxième phrase du deuxième alinéa, les mots : « 20 % du total des résidences principales de ces communes » sont remplacés par les mots : « le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5 » et les mots : « de 20 % » sont remplacés par les mots : « ainsi fixé » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés des II à IV ainsi rédigés :

« II. – L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux défini au I précise la typologie des logements à financer telle que prévue au douzième alinéa de l'article L. 302-1.

« III. – Si la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %. Si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser.

« IV. – Les seuils définis au III sont applicables à tout programme local de l'habitat entrant en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2014. » ;

4° Les quatre derniers alinéas sont précédés, respectivement, par les mentions : « V », « VI », « VII » et « VIII » ;

5° La première phrase de l'avant-dernier alinéa est remplacée par deux phrases ainsi rédigées :

« 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 le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5. Cet objectif 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 16

L'article L. 302-9-1 du même code est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

a) A la première phrase, après les mots : « logements commencés », sont insérés les mots : « , du respect de la typologie prévue au II du même article L. 302-8 » ;

b) La deuxième phrase est ainsi modifiée :

– après les mots : « même arrêté », sont insérés les mots : « et en fonction des mêmes critères » ;

– sont ajoutés les mots : « et après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 » ;

c) L'avant-dernière phrase est ainsi rédigée :

« Le prélèvement majoré ne peut être supérieur à cinq fois le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7. » ;

d) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée :

« Ce plafond est porté à 7,5 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal médian par habitant sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 au 1^{er} janvier de l'année précédente. » ;

2° Après le deuxième alinéa, sont insérés 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 ainsi rédigé :

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre contribue au financement de l'opération pour un montant au moins égal à la subvention foncière versée par l'Etat dans le cadre de la convention, sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Ile-de-France et 5 000 € par logement construit ou acquis sur le reste du territoire. »

Article 17

Dans les cinq mois suivant la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur les caractéristiques que pourraient revêtir des dispositifs de mobilisation du parc privé pour les communes en carence, et notamment l'intermédiation locative et un droit de priorité locatif.

Article 18

La seconde phrase du troisième alinéa du I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.

Article 19

La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par des articles L. 302-9-3 et L. 302-9-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 302-9-3. – 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 ménages mentionnés au II de l'article L. 301-1.

« 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 et la répartition de ses ressources. 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 remet chaque année au ministre chargé du logement un rapport sur le bilan des actions financées par le fonds, en regard des ressources engagées et des objectifs poursuivis. »

Article 20

La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifiée :

1° Après les mots : « 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 même code, » ;

2° La référence : « de l'article L. 321-1 » est remplacée par les références : « des articles L. 321-1 ou L. 324-1 ».

Article 21

Le second alinéa de l'article L. 5333-2 du code général des collectivités territoriales est supprimé.

Article 22

L'article L. 122-1-4 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

Article 23

Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 123-1-9 du même code, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Il n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

Article 24

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de cinq mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur les conditions de constructibilité dans le cadre du plan d'exposition au bruit de Roissy.

CHAPITRE II

Dispositions finales et transitoires

Article 25

Le septième alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est supprimé.

Article 26

I. – L'arrêté motivé prononçant la carence des communes et la majoration du prélèvement dont elles sont redevables est pris, pour la quatrième période triennale, selon les modalités prévues à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction antérieure à la présente loi.

II. – Les communes soumises au prélèvement défini à l'article L. 302-7 du même code réalisent, au titre d'une période de référence courant entre le premier jour du premier trimestre suivant la date d'entrée en vigueur de la présente loi et le 31 décembre 2013, un nombre de logements locatifs sociaux égal à un douzième du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour la quatrième période triennale, en application de l'article L. 302-8 dudit code dans sa rédaction antérieure à la présente loi, multiplié par le nombre de trimestres entiers restant à courir pendant la période de référence.

Le représentant de l'Etat dans le département peut, par arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat, constater qu'une commune n'a pas réalisé les objectifs mentionnés au premier alinéa du présent II, en tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et les réalisations constatées pendant la période de référence, du respect de la typologie prévue au II de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, des difficultés rencontrées, le cas échéant, par la commune et des projets de logements sociaux en cours de réalisation.

III. – Pour les communes faisant l'objet de l'arrêté mentionné au I ainsi que de l'arrêté mentionné au II du présent article, le représentant de l'Etat dans le département peut, en fonction des critères mentionnés au second alinéa du même II, augmenter, après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le taux de majoration de telle sorte que le prélèvement majoré puisse atteindre jusqu'à cinq fois le montant du prélèvement mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-7 du même code. Le prélèvement majoré ne peut excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement

de la commune. Ce plafond est porté à 7,5 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur ou égal à 150 % du potentiel fiscal médian par habitant sur l'ensemble des communes soumises au prélèvement défini au même article L. 302-7.

Article 27

I. – Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation supporté par les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et qui n'appartiennent pas à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants est effectué à compter du 1^{er} janvier 2014.

II. – Le prélèvement mentionné au même article L. 302-7 correspondant à la différence entre les taux de 20 % et de 25 % prévus à l'article L. 302-5 du même code est effectué à compter du 1^{er} janvier 2014.

III. – Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du même code est opéré sur les ressources fiscales des communes visées au septième alinéa de l'article L. 302-5 dudit code à compter du 1^{er} janvier 2017.

Article 28

Jusqu'au 31 décembre 2015 et afin de prendre en compte la présente loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 29

Un outil statistique national regroupant et croisant les différentes données relatives au marché du logement de la direction générale des finances publiques, des agences départementales d'information sur le logement, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier est mis en place avant le 31 décembre 2013. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Article 30

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les cinq mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur la possibilité d'instaurer un permis de louer pour lutter contre l'habitat indigne.

TITRE III

DISPOSITIONS RELATIVES AU GRAND PARIS

Article 31

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

1° Le I est ainsi modifié :

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

b) 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. » ;

c) Après le mot : « tard », la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa est ainsi rédigée : « le 31 décembre 2013. » ;

d) Les cinquième et sixième alinéas sont supprimés ;

e) Au dernier alinéa, les références : « aux cinquième et sixième alinéas » sont remplacées par la référence : « au cinquième alinéa » ;

2° Au premier alinéa et à la première phrase du sixième alinéa du II, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « quatrième » ;

3° Le IV est ainsi modifié :

a) 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. Jusqu'à l'entrée en vigueur du décret abrogeant le schéma approuvé par le décret du 26 avril 1994 portant approbation de la révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, ce rapport de compatibilité s'apprécie au regard des dispositions du dernier projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France, adopté par délibération du conseil régional, qui ne sont pas contraires à la présente loi. » ;

b) Le second alinéa est ainsi modifié :

– à la première phrase, les mots : « le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, » sont supprimés et les références : « , L. 123-16 et L. 141-1-2 » sont remplacées par la référence : « et L. 123-16 » ;

– à la seconde phrase, le mot : « quatrième » est remplacé par le mot : « cinquième ».

Article 32

L'article 1^{er} de la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 visant à faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

- a) Au premier alinéa, après les mots : « Grand Paris, », sont insérés les mots : « les approbations, » ;
 - b) A la première phrase du troisième alinéa, après le mot : « projet », sont insérés les mots : « d'élaboration, » ;
 - c) Au 2°, après la première occurrence du mot : « projet », sont insérés les mots : « d'élaboration, » ;
 - d) Au dernier alinéa, après le mot : « ainsi », il est inséré le mot : « approuvé, » ;
- 2° Au début du premier alinéa du II, sont ajoutés les mots : « L'approbation, ».

Article 33

L'article L. 423-14 du code de la construction et de l'habitation est abrogé à compter du 31 décembre 2012.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Paris, le 18 janvier 2013.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,
JEAN-MARC AYRAULT

Le ministre de l'économie et des finances,
PIERRE MOSCOVICI

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLOT

Le ministre de l'intérieur,
MANUEL VALLS

*La ministre de la réforme de l'Etat,
de la décentralisation
et de la fonction publique,*
MARYLISE LEBRANCHU

*Le ministre délégué
auprès du ministre de l'économie et des finances,
chargé du budget,*
JÉRÔME CAHUZAC

*La ministre déléguée
auprès de la ministre de la réforme de l'Etat,
de la décentralisation
et de la fonction publique,
chargée de la décentralisation,*
ANNE-MARIE ESCOFFIER

(1) Loi n° 2013-61.

– *Travaux préparatoires :*

Assemblée nationale :

Projet de loi n° 402 ;

Rapport de Mme Audrey Linkenheld, au nom de la commission des affaires économiques, n° 414 ;

Discussion et adoption, après engagement de la procédure accélérée, le 27 novembre 2012 (TA n° 47).

Sénat :

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, n° 402 (2012-2013) ;

Rapport de M. Claude Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, n° 167 (2012-2013) ;

Texte de la commission n° 168 rectifié (2012-2013) ;

Discussion les 17 et 18 décembre 2012 et adoption le 18 décembre 2012 (TA n° 60, 2012-2013).

– *Conseil constitutionnel :*

Décision n° 2012-660 DC du 17 janvier 2013 publiée au *Journal officiel* de ce jour.