

Construction de logements : les propositions du gouvernement

03 septembre 2012

Confronté à une urgence sociale (pénurie de logements et prix élevés) et une urgence économique (secteur du bâtiment en difficulté), le gouvernement annonce son projet de loi de mobilisation générale pour la construction de logements présenté par Cécile Duflot.

Plus de mobilisation du foncier de l'État

Ce projet de loi de mobilisation générale pour la [construction de logements](#) présenté par Cécile Duflot est la mise en œuvre de deux engagements présidentiels : la mobilisation du foncier de l'État et de ses établissements publics qui permettra d'impulser ou de débloquer des opérations visant à construire des logements et notamment du **logement social**. Et la mobilisation des collectivités locales, par le renforcement des obligations résultant de l'application de l'article 55 de la loi SRU, qui imposera un effort de production supplémentaire dans les communes situées dans des zones tendues.

S'agissant de la mobilisation du [foncier public](#), le projet de loi concerne les terrains nus ou bâtis du domaine privé de l'État qu'il a décidé de céder pour la réalisation d'opérations de construction de logements, dont des logements sociaux. Sont également concernés les terrains appartenant à certains établissements publics, comme, par exemple, la SNCF ou RFF. Parmi les mesures possibles permettant une mobilisation accrue du foncier public, la **modification des règles actuelles de décote** appliquées aux cessions destinées à la construction de logements sociaux constitue un paramètre essentiel. Objectif : renforcer le dispositif de décote tout en précisant les contreparties permettant de garantir que l'effort ainsi consenti sert un motif d'intérêt général.

Lutte contre l'étalement urbain

Il est ainsi prévu que l'avantage financier résultant de la décote soit exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux et des logements en accession à prix maîtrisé. Pour éviter les abus, la loi mentionne des **clauses anti-spéculatives** pour l'accession à prix maîtrisé. L'acte de cession prévoit, en cas de non réalisation du programme de logements dans un délai de cinq ans, soit la résolution de la vente, soit le paiement de la somme correspondant au montant de la décote accordée. Cette modification ira de pair avec une gouvernance renouvelée de ce dispositif pour permettre d'accélérer la cession effective des terrains déjà identifiés. D'ici à 2016, le [gouvernement](#) prévoit la cession de 930 sites, qui représentent 2 000 hectares de terrains publics.

Le projet de loi proposé permettra notamment de recentrer les nouvelles constructions dans des parcelles d'ores et déjà artificialisées, souvent situées à **l'intérieur des emprises urbaines** et potentiellement bien desservies par les [transports](#) en commun. En favorisant la construction dans les dents creuses au sein de zones denses, la mobilisation du foncier public contribuera à lutter contre le phénomène d'étalement urbain et à favoriser le développement d'une ville de moindre impact environnemental.

Plus de mixité sociale

Le gouvernement souhaite développer la mixité sociale. Pour cela, le projet de loi prévoit deux dispositions essentielles. Le renforcement des exigences de production : le seuil minimal de logements sociaux sera porté de **20 à 25 % d'ici à 2025**, là où le marché est particulièrement

tendu. Il sera maintenu à 20 % dans les communes où un effort de production supplémentaire ne semble pas nécessaire. Puis une incitation plus ferme des communes à contribuer solidairement à l'effort national de [mixité sociale](#). Clairement, dans les communes où la démographie ne progresse pas, où les délais pour obtenir un logement social sont courts, et où le marché de l'immobilier n'est pas sous tension, l'obligation restera de 20 %, et non 25 %.

Avec l'application du nouveau dispositif, le **montant du prélèvement net global** (23,6 M€ en 2012) pourrait doubler si les communes qui n'ont jusqu'ici pas souscrit aux objectifs de mixité sociale prévus par une loi vieille de plus de 10 ans ne s'engagent pas résolument dans la construction de logements sociaux.

B.P