Le projet de loi de Mobilisation générale pour la construction de logements

Présenté au Conseil des ministres le 5 septembre 2012, le projet de loi de Mobilisation générale pour la construction de logements prévoit la cession du foncier public avec une forte décote pouvant aller jusqu'à la gratuité ; le relèvement de 20 à 25 % de l'objectif de logement social par commune introduit par la loi SRU et le quintuplement des pénalités. Objectif : doper la production de logement social. Ce texte a été examiné, en première lecture au Sénat les 10 et 11 septembre ; les députés s'en saisiront le 23 septembre. Pour Cécile Duflot, ministre de l'Egalité des territoires et du Logement, « cet apport en nature permettra la construction de logements sociaux à prix accessibles, principalement dans les zones tendues ». Cette mobilisation du foncier concerne les terrains nus ou bâtis du domaine privé de l'Etat mais également les terrains appartenant à certains établissements publics, tels la SNCF et RFF. D'ici 2016, le gouvernement prévoit la cession de plus de 900 sites, représentant 2 000 hectares, situés le plus souvent au cœur des agglomérations. Selon ces prévisions, 110 000 logements seront construits, dont près de la moitié en Ile-de-France. La décote « logement social », aujourd'hui plafonnée à 35 % dans les secteurs les plus tendus, pourra aller jusqu'à 100 % de la valeur vénale du terrain, en fonction de la dimension sociale des produits construits. Cet avantage financier devra être entièrement répercuté dans le prix de revient des logements sociaux et des logements en accession à prix maîtrisé ou rétrocédé en cas de non réalisation du programme de logement dans un délai de cinq ans.

Concernant le renforcement des obligations de production de logement social dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, le seuil minimal de logements sociaux sera porté de 20 à 25 % d'ici 2025, là où le marché est particulièrement tendu et sera maintenu à 20 % dans les communes où un effort de production supplémentaire ne sera pas nécessaire. La liste des agglomérations dont le seuil ne sera pas relevé sera fixée par décret. Non seulement les pénalités pour non-respect des objectifs triennaux de logements sociaux seront multipliées par cinq, mais le seuil plafonnant les pénalités pour les communes les plus riches passera de 5 à 10 % des dépenses réelles de fonctionnement.

L'USH très satisfaite

Dans un communiqué, publié ci-dessous, en date du 5 septembre, l'Union sociale pour l'habitat se félicite des dispositions de ce projet.

« L'Union sociale pour l'habitat est très satisfaite des principales dispositions du projet de loi de Mobilisation pour la construction de logements sociaux, qui s'inscrivent dans le cadre des engagements présidentiels et répondent à plusieurs des propositions qu'elle avait formulées lors des dernières échéances électorales.

◗ Concernant les dispositions relatives à la mobilisation du foncier public en faveur du logement :

L'Union a depuis très longtemps souligné que la mobilisation du foncier public pour le logement social, en locatif et en accession à la propriété, nécessitait des conditions financières compatibles avec des loyers et des prix de vente aussi limités que possible. Elle approuve donc la cession avec une décote pouvant aller



Objectif de la loi : doper la production de logement social. © DR

jusqu'à 100 %, qui constitue une rupture avec une logique centrée exclusivement sur la valorisation financière maximale. Il s'agit là d'un investissement de long terme pour l'Etat.

Cependant, elle souhaite que soient maintenues et développées en parallèle d'autres modalités de mise à disposition de foncier public – baux emphytéotiques par exemple –, afin d'élargir au maximum l'intérêt de toutes les parties prenantes et d'offrir plus de souplesse au dispositif.

Elle demande que l'élaboration et la mise à jour périodique de la liste des biens cessibles (terrains ou bâtiments) soient assorties de garanties de transparence et qu'elles soient menées en concertation avec les représentants du logement social.

Un dispositif de suivi lui paraît nécessaire, notamment pour que ces opérations soient réalisées dans des délais rapides. L'Union insiste enfin sur les compétences d'aménageurs des organismes Hlm. Elles pourront utilement être mises à contribution dans la recherche d'une meilleure mixité des programmes à réaliser.

◗ Concernant les dispositions relatives au renforcement des obligations de production de logement social :

L'Union approuve le relèvement de 20 % à 25 % du taux de logement social imposé aux communes dans les territoires les plus tendus, le maintien à 20 % de ce taux lorsque la situation locale ne justifie pas un effort supplémentaire, et le dispositif de rattrapage des retards proposé par le Gouvernement. Elle souhaite que l'obligation soit étendue aux communes qui ne sont pas actuellement concernées par la loi tout en connaissant un développement démographique rapide et durable.

Elle approuve également le renforcement des sanctions pour les communes en état de carence, la limitation du pourcentage maximum des PLS, ainsi que les nouvelles modalités d'affectation du prélèvement et des pénalités.

Elle souhaite néanmoins que les communes concernées par la loi soient tenues de participer sans délai à l'effort de logement des ménages relevant de la loi Dalo, afin de participer à l'effort de solidarité nationale dans ce domaine, alors qu'elles en sont actuellement exonérées du fait même de la faiblesse du parc social sur leur territoire. Elle propose également de renforcer les pouvoirs de substitution des préfets pour les communes en situation de carence.

L'USH attire enfin l'attention sur le risque, dans le cadre de la rédaction proposée par le Gouvernement, d'étendre au-delà du secteur locatif social la définition des logements à prendre en compte, ce qui pourrait conduire à dénaturer la loi SRU en allégeant des obligations que l'on cherche à renforcer.

Au total, l'USH salue des propositions qui contribueront fortement à permettre aux organismes d'atteindre l'objectif de production de 150 000 logements par an, tout en soulignant que la réalisation de cet objectif, très ambitieux, nécessite parallèlement que les moyens financiers adaptés soient affectés à ce programme. »