

# Loi « Engagement national pour le logement » : Les nouvelles dispositions pour les communes

Juillet 2006

## ① Fiscalité foncière

- **Compensation aux communes de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties** pour les logements sociaux (PLAI et PLUS) mis en chantier pendant la durée du plan de cohésion sociale (pour les opérations programmées jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010) ;
- **Possibilité de prendre une délibération pour majorer, pour le calcul de la taxe sur le foncier non bâti, la valeur locative des terrains constructibles de 0,5 €, 1€, 1,5€, 2€, 2,5€ ou 3 euros par mètre carré.** En revanche, la majoration ne s'applique qu'un an après le classement du terrain en zone constructible et ne s'applique pas si le propriétaire a déposé un permis de construire ou de lotir. En cas de caducité de celui-ci, la majoration est rétablie rétroactivement, et elle ne s'applique pas non plus aux terrains détenus par des établissements publics fonciers. Il s'agit là d'un article important pour les communes, **qui a pu être maintenu *in extremis* lors de la commission mixte paritaire, contre la volonté de la majorité sénatoriale.**
- **Exonération de TFPB pendant trente ans** pour les logements construits en « Haute Qualité Environnementale » (HQE) ;
- **Possibilité, par délibération, d'instituer une taxe forfaitaire sur la première cession de terrains après leur classement en zone constructible.** Cette taxe s'élève à 6,6 % du prix de vente, et s'applique à la première cession du terrain après son classement en zone constructible, mais elle ne s'applique pas **lorsque le prix de cession du terrain est inférieur au prix d'acquisition majoré d'un montant égal à 200 % de ce prix** (c'est-à-dire dans les cas où il y a eu moins du triplement de la valeur) ;
- **Exonération de taxe sur les plus-values pour les terrains cédés à des collectivités territoriales**, à condition qu'elles les rétrocèdent à des bailleurs sociaux dans un délai d'un an. Cette disposition s'applique jusqu'au 31 décembre 2007.

## ② Utilisation des terrains publics pour le logement

- Possibilité pour le maire de demander au préfet **la transmission de la liste des biens situés sur le territoire de sa commune**, qui sont détenus par l'Etat et ses établissements publics ;
- Application d'une décote sur les terrains de l'Etat cédés **pour des opérations de logements comportant des logements sociaux** qui peut aller jusqu'à 35 % dans les zones où le foncier est le plus tendu ;
- **Extension du droit de priorité** aux biens détenus par Réseaux Ferrés de France (RFF) et la SNCF: ces établissements doivent proposer à la commune en priorité de se porter acquéreur de leurs biens, au prix fixé par le service des domaines ;
- **Fusion du droit de priorité et du droit de préemption** : lorsque la commune se voit proposer un bien par l'Etat au prix des domaines, elle dispose de deux mois pour se porter acquéreur, et de six mois pour régler le prix. Si, ultérieurement, l'Etat décide d'aliéner le bien à un prix inférieur, il doit le proposer à nouveau à la commune, et si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration initiale d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, **la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité.**

### ③ Documents d'urbanisme

- Possibilité de faire figurer dans le PLU un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation ;
- La consultation d'un représentant des organismes H.L.M. qui en fait la demande devient obligatoire lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (P.L.U.) Il s'agit d'une disposition introduite au Sénat. Afin que les procédures ne soient pas alourdies par cette consultation, le représentant devra rendre son avis dans les deux mois suivant sa saisine par le maire.
- Possibilité de délimiter dans le PLU des secteurs dans lesquels toute opération de logements devra comporter un pourcentage à définir d'une catégorie de logements locatifs (par exemple, des logements sociaux). En contrepartie, les propriétaires concernés peuvent mettre la commune en demeure d'acquérir leur terrain, auquel cas celle-ci a un an pour se porter acquéreur et deux ans pour payer le prix. Elle peut déléguer cette procédure à tous les délégataires habituels du droit de préemption urbain (OPAC, SEM, EPF notamment), mais si elle ne le fait pas, la servitude tombe pendant deux ans. Enfin, si le propriétaire n'a déposé aucun permis dans ce délai, la servitude s'applique à nouveau, définitivement ;
- Possibilité de procéder à des révisions simplifiées de plan d'occupation des sols jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ;
- Possibilité, dans les communes de plus de 20.000 habitants et celle de plus de 1.500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50.000 habitants, de majorer le coefficient d'occupation des sols (COS) jusqu'à 50 % par simple délibération, pour des opérations de logements comportant au moins 50 % de logements sociaux ;
- Extension du droit de préemption urbain à la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption.

### ④ Outils fonciers et d'aménagement

- Possibilité, pendant cinq ans, de créer des sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA) placées sous le contrôle exclusif de collectivités locales afin de réaliser des opérations d'aménagement sans obligation de mise en concurrence. Les SPLA, qui revêtent la forme de sociétés anonymes, sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du code de l'urbanisme.
- Obligation pour le préfet de donner son avis aux projets de création d'établissements publics fonciers locaux. A défaut d'accord dans un délai de trois mois, cet accord est réputé donné.

### ⑤ Transparence du marché foncier

- Transmission gratuite et obligatoire des données détenues par le service des hypothèques aux communes et EPCI qui en font la demande.

### ⑥ Permis de construire

- Limitation de l'intérêt à agir des associations contre les permis de construire : les associations agréées devront avoir reçu leur agrément avant la publication du permis, et les autres devront avoir déposé leur dossier en préfecture avant cette même publication.

## 7 Accession sociale à la propriété

- Dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété, et dans les communes qui le souhaitent, il est dorénavant possible **d'instituer un guichet unique permettant de mettre à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété**, et notamment :
  - Les projets de vente de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ;
  - Les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ;
  - Les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes.

A ce titre, rappelons que le Gouvernement a décidé, **par assimilation**, de permettre la comptabilisation au titre de l'article 55, et pour une durée de 5 ans, **des logements HLM vendus à leurs locataires** à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2006.

## 8 Lutte contre l'insalubrité et la vacance de logements

- Si l'inexécution de mesures prescrites portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte **de la défaillance de certains copropriétaires, la commune ou l'État peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires**. Le maire agissant au nom de l'État ou, à défaut, le préfet est l'autorité administrative compétente pour réaliser d'office les mesures prescrites. Dans ce cas, la commune assure l'avance des frais si le maire réalise d'office ces mesures. Les créances qui n'ont pu être recouvrées par la commune sont mises à la charge de l'État ou d'une personne publique s'y substituant.

## 9 Modification de l'article 55 dit « de mixité sociale » de la loi SRU

- L'objectif affiché par la loi S.R.U. de **favoriser la mixité sociale** sur l'ensemble du territoire national **a été mis à mal** au cours des différentes lectures du texte de loi. La possibilité de comptabiliser les logements en accession sociale à la propriété dans les obligations de construction **n'a finalement pas été retenue**. En revanche, **l'éligibilité des opérations conclues par un prêt à taux zéro (l'accession sociale à la propriété) a été élargie pour entrer dans le calcul des 20% de logements sociaux**, lorsque celles-ci reçoivent l'aide d'une commune. Le montant du PTZ **a ainsi été majoré jusqu'au 31 décembre 2010**, majoration qui a par ailleurs été **étendue** aux opérations aidées **par tout type de collectivité territoriale**. Enfin, s'il est acquis que les aires permanentes d'accueil des gens du voyage **ne seront pas comptabilisées comme logements sociaux** au sens de l'article 55 de la loi S.R.U., en revanche **les dépenses engagées par les communes pour développer ces emplacements sont rendues déductibles du prélèvement** institué par cet article.

## 10 Assistance aux communes en difficulté face à la loi S.R.U.

- Afin de venir en aide aux communes qui n'ont pu respecter la totalité de leur objectif triennal en matière de logement social (**voir encadré page suivante**), pour des raisons indépendantes de leur volonté (indisponibilité foncière notamment), le Sénat a décidé d'instituer **une commission au sein de chaque département**, présidée par le préfet et dont le maire est membre, afin de trouver des solutions concertées. En cas d'impasse durable, **c'est à une commission nationale cette fois qu'il revient de recommander l'adoption d'un nouvel échéancier de réalisation de logements sociaux**. Il est à noter que si une commune a fait l'objet d'un arrêté de carence, **la commission peut doubler la majoration prévue par l'arrêté**.

## Pour information: Ce que dit l'article 55 de la loi SRU sur la mixité sociale

*Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains*

### Quel est le dispositif ?

- ▶ Il est institué un prélèvement sur les recettes fiscales des communes dans lesquelles le **nombre de logements sociaux est inférieur à 20 % des résidences principales**. Ce prélèvement est en règle générale de **150 € par logement manquant** ;
- ▶ Les communes concernées devront prendre toutes dispositions pour que soient réalisés les logements sociaux nécessaires pour **rattraper le retard en vingt ans** (soit 15 % du nombre de logements sociaux manquant par période de trois ans) ;
- ▶ Un **bilan triennal** est dressé. Si les objectifs ne sont pas atteints, il est prévu que le prélèvement puisse être augmenté et que l'Etat puisse mandater un organisme HLM pour réaliser des logements dans la commune.

### Quelles sont les communes concernées ?

Les communes concernées sont celles de **plus de 3 500 habitants et situées dans des agglomérations (unités urbaines au sens de l'INSEE) ayant plus de 50 000 habitants**.

Et parmi ces communes, celles qui ne disposent pas au 1er janvier 2001 de 20 % de logements locatifs sociaux, par rapport aux résidences principales de la commune à la même date. **Ne sont cependant pas soumises au prélèvement les communes ayant au moins 15 % de logements sociaux et bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine (DSU)**.

Pour connaître précisément le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune, un **inventaire annuel** doit être établi. Cet inventaire réalisé par les services de l'Etat, à partir des déclarations des propriétaires, personnes morales et du suivi des conventions pour les personnes privées, sera soumis pour observations éventuelles avant le 1er septembre de chaque année aux communes susceptibles de ne pas avoir 20 % de logements locatifs sociaux. Les communes disposent de deux mois pour faire part de leurs observations.

### Que doivent faire ces communes ?

Chaque année, indépendamment de l'**inventaire des logements sociaux** qu'elles doivent vérifier, les communes doivent produire avant le 1er novembre **un état certifié par l'ordonnateur de la commune des dépenses** qu'elles ont effectuées l'année précédente, pour la réalisation de logements locatifs sociaux définis à l'article L302-5 du code de l'habitation et de la construction.

Ces dépenses viendront en déduction du prélèvement qui sera opéré sur leurs ressources fiscales à compter du mois de mars.

Elles doivent aussi établir **un programme triennal de réalisation de logements locatifs sociaux** qui ne doit pas être inférieur à 15% du nombre de logements sociaux manquants éventuellement dans le cadre d'un programme local de l'habitat.

### ... Si la commune appartient à une structure intercommunale

Si la commune fait partie d'une structure intercommunale (communauté urbaine, communauté d'agglomération, communauté de communes) et que cette structure est dotée d'un programme local approuvé avant le 31 décembre 2001, **les objectifs de logements sociaux à réaliser peuvent être répartis sur l'ensemble des communes** de l'établissement de coopération intercommunale en préservant la mixité sociale et sans que le total des logements à réaliser soit inférieur à la somme des obligations de chaque commune. Dans ce même cas, **le prélèvement sur les ressources fiscales des communes n'ayant pas 20 % de logements sociaux va à l'établissement de coopération intercommunale**.

Les financements d'Etat accompagnant l'effort des communes pour la réalisation des logements sociaux prévus dans le programme local seront bien entendu assurés dans le cadre d'une **convention entre l'Etat et l'établissement public de coopération intercommunal** si celui-ci le souhaite.

### Quels sont les logements qui sont retenus pour l'application de la loi ?

Ce sont, pour l'essentiel, tous les logements locatifs sociaux **conventionnés** en application de l'article L.351-2 du CCH quel que soit leur propriétaire, qu'il soit personne morale ou personne physique, organisme HLM, SEM, associations, communes, propriétaires privés ayant conventionné dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

En terme de logements à réaliser, il s'agit aujourd'hui, indépendamment des **logements en OPAH** déjà cités, des **logements locatifs sociaux réalisés par des organismes HLM et des SEM**, ainsi que les **logements réalisés avec le nouveau prêt locatif social (PLS)**. Ce prêt est ouvert à tous les maîtres d'ouvrage, personnes physiques ou morales.

A contrario, les logements HLM vendus à leurs locataires et les logements appartenant à des SEM ou à la SCIC dont la convention n'est pas renouvelée sortent du champ des logements sociaux décomptés.