

Proposition de loi visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement

Présentée par Jean-Marc Ayrault, Jean-Yves Le Bouillonnet, François Brottes, Armand Jung, Alain Cacheux, Marcel Rogemont, Daniel Goldberg, Marc Goua, Pascale Crozon, François Pupponi, William Dumas, Henri Jibrayel, Jacqueline Maquet, Frédérique Massat, Jean-Michel Villaumé, Sandrine Mazetier, Danielle Hoffman-Rispal, Christophe Caresche, Annick Lepetit, Martine Pinville, Jacques Valax, Pierre Bourguignon, Sylvie Andrieux, Louis-Joseph Manscour, Chantal Robin-Rodrigo, Annick Leloch, Michel Ménard, Martine Lignières-Cassou, Claude Darciaux, Maxime Bono, Alain Néri, Serge Blisko, Patrick Bloche, Jean-Christophe Cambadélis, Tony Dreyfus, George Pau-Langevin, Jean-Marie Le Guen, Daniel Vaillant, Serge Letchimy, Jean Gaubert, Geneviève Fioraso, Corinne Erhel, Jean Grellier, Catherine Coutelle, Jean Louis Gagnaire, Pascale Got, Jean Yves Le Déaut, Marie-Lou Marcel, Jean René Marsac, Kléber Mesquida, Germinal Peiro, Michel Lefait, Jacques Bascou, Daniel Boisserie et les membres du groupe SRC.

Exposé des motifs

Mesdames, Messieurs,

L'enlisement de la crise du logement et son aggravation imposent la prise de mesures urgentes pour l'endiguer. En effet, la crise du logement pèse aujourd'hui très lourdement sur la vie quotidienne de nos concitoyens au point de constituer, avec la perte de leur emploi, l'une de leurs plus fortes craintes. Le choix délibéré d'une politique de désengagement de l'Etat, tant au niveau budgétaire qu'institutionnel est un échec patent. Le nombre des demandeurs de logements sociaux n'a cessé de croître pour atteindre aujourd'hui plus de 1,4 million de personnes avec un déficit, à ce jour, de plus de 900 000 logements.

La preuve est désormais apportée, incontestable, que le marché non seulement ne se régule pas de lui-même mais accentue lourdement les inégalités. C'est vrai dans de nombreux domaines qui appellent à un réinvestissement de l'action publique. S'agissant du droit fondamental à un logement, cette situation n'est plus admissible.

Les politiques menées par les gouvernements successifs de cette dernière décennie ont provoqué un déficit record de l'offre et son inadaptation à la demande générant ainsi une explosion sans précédent du montant des loyers.

Face à ce tarissement de l'offre socialement accessible, il n'existe plus de parcours résidentiel pour les plus modestes. Cela se traduit par la quasi impossibilité de sortir de l'hébergement pour aller vers le logement et de sortir du parc social pour aller vers le parc privé. Ces difficultés d'accès au logement sont encore accrues dans les territoires denses et les cœurs de ville.

La crise du logement est une vraie question de société affectant une grande partie de la population dont la préoccupation première est d'accéder à un logement ou/et de le garder. Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, remis en février 2011, relève qu'au moins 10 millions de personnes sont concernées par cette crise. Les plus modestes de nos concitoyens sont directement touchés : 3,6 millions sont très mal logés (habitats en hôtels, abris précaires, camping, hébergement), 5 millions vivent dans des situations de réelles fragilités à court ou moyen terme (copropriétés dégradées, impayés de loyers de plus de 2 mois, surpeuplement). Les difficultés de se loger, circonscrites hier aux plus pauvres, se propagent aujourd'hui également dans les classes moyennes qui redoutent le déclassement.

En effet, devant l'envolée des loyers et des charges, de très nombreux ménages éprouvent de réelles difficultés à faire face à leurs dépenses de logement.

Depuis 2006, la part des ressources des ménages consacrées au logement a atteint un niveau historique, avec une moyenne de 25%. Ce niveau est d'ailleurs très souvent supérieur et peut atteindre 30% voire 50% des revenus les plus modestes.

La crise économique qui perdure, joue à l'évidence un rôle d'accélérateur des exclusions et contribue chaque jour davantage à aggraver la situation.

Dans ce contexte de crise aiguë et contre toute attente, l'Etat a failli à son rôle d'amortisseur et de régulateur en considérant le logement comme un bien ordinaire au nom de l'idéologie du « laisser-faire libéral ». Au lieu d'assumer son rôle de garant du droit au logement, il s'est fourvoyé dans la voie du désengagement abandonnant au secteur privé la réorganisation des instruments, des procédures et des financements du logement. L'effort de l'Etat en faveur du logement est ainsi à son niveau le plus bas depuis plus de 30 ans alors que celui des collectivités territoriales en ce domaine a plus que doublé.

Cette carence de l'Etat a aussi fortement compromis l'existence et la pérennité des leviers d'action de toute politique publique : retrait du financement du logement social et stigmatisation de celui-ci, libéralisation du livret A, production de logements en inadéquation avec la demande sociale (l'augmentation du nombre de logements sociaux entre 2000 et 2010 est due à 46% aux PLS), aides publiques soutenant la constitution de patrimoines immobiliers au lieu d'aider à la solvabilisation des ménages modestes, ségrégation sociale...

Avec la casse des outils de régulation du marché du logement, la réponse purement idéologique du Gouvernement entraîne des conséquences dramatiques et inacceptables pour nos concitoyens.

Aussi est-il nécessaire et urgent, aujourd'hui, de poser des principes sur lesquels peut être refondée une politique publique du logement s'appuyant sur la solidarité et sur la responsabilité de l'Etat, pour garantir à tous nos concitoyens un habitat digne. C'est une exigence minimale pour la France du XXI^e siècle.

L'urgence de la situation impose d'agir de façon pragmatique et prioritairement sur :

- Le pouvoir d'achat des ménages en stoppant la hausse des loyers.

Pour mémoire, entre 1998 et 2010, en France les loyers ont augmenté en moyenne de 27%, dans le même temps, les loyers à la relocation ont, eux, enregistré une hausse de 102% !

Nous proposons donc un encadrement des loyers à la relocation, vrai levier d'action. Par ailleurs, pour bloquer les dérives inflationnistes des dispositifs d'investissement locatif, nous posons le principe de lier tout avantage fiscal à des contreparties sociales.

- La production massive de logements socialement accessibles et adaptés aux besoins de la population sur l'ensemble du territoire dans le respect de la mixité sociale.

Il s'agit d'un aspect essentiel dans la résolution de la crise du logement. La construction de 150 000 logements sociaux par an doit être considérée comme un objectif impérieux et incontournable, seul à même d'enrayer l'engrenage d'une offre insuffisante qui accentue la tension du marché et favorise ce qu'il ne faut pas hésiter à appeler la spéculation locative.

- La mobilisation du parc privé en apaisant les rapports entre les locataires et les bailleurs.

Pour ce faire, il convient de sécuriser les bailleurs par la mise en place d'une réelle garantie universelle des risques locatifs afin de les inciter à la location. Cela permettra la remise sur le marché des logements supplémentaires en accompagnant les propriétaires dans le processus de mise en location de leurs biens. Pour favoriser plus encore cette mobilisation

du parc privé, dans un cadre de rapports locatifs apaisés, il convient d'élargir la pratique pour louer solidaire et garantir aux locataires l'accès à un logement digne et décent grâce à l'instauration d'un permis de louer.

- L'accession sociale à la propriété en recentrant le prêt à taux zéro pour qu'il profite réellement aux ménages modestes.

Le préalable à ce dispositif est la mise en place d'outils statistiques fiables à même de mesurer l'impact des dispositifs mis œuvre pour résoudre la crise du logement, sans lesquels aucune politique publique ne peut être menée efficacement.

Tels sont les objectifs de cette proposition de loi.

Le titre 1^{er} de la présente proposition de loi vise à redonner du pouvoir d'achat aux ménages en encadrant les loyers à la relocation afin que ceux-ci ne connaissent pas d'augmentations hors de proportion par rapport à l'évolution des revenus des ménages. Il s'agit d'un vrai levier d'action pour mettre un terme à la hausse des loyers du secteur privé qui ont explosé ces dernières années. Cette mesure permettrait de limiter cette dérive des prix. C'est l'objet de l'article 1er.

En accordant des avantages fiscaux sans contrepartie sociale, la politique fiscale des gouvernements successifs a encouragé la production de logement à des fins spéculatives et non pas sociales. Pour éviter ces effets inflationnistes et tout déséquilibre du secteur locatif, il faut poser comme principe intangible qu'aucun avantage fiscal ne peut être accordé sans contrepartie sociale. L'article 2 affecte donc les aides à l'investissement locatif privé uniquement à des produits dont les loyers seront inférieurs à ceux du logement social intermédiaire.

Le titre 2 rassemble des dispositions visant à faciliter la production massive de logements adaptés sur l'ensemble du territoire dans le respect de la mixité sociale.

Les enquêtes réalisées à l'occasion des 10 ans de la loi SRU ont été l'occasion de montrer que l'article 55 de la loi bénéficiait d'une bonne acceptation sociale. Il faut aller plus loin parce que la résolution de la crise du logement passe par la mobilisation de tous les acteurs sur tous les territoires.

Face à l'ampleur de la crise et au nom du nécessaire équilibre entre les territoires, ségrégation sociale et égoïsmes locaux ne peuvent plus durer. Le chapitre 1^{er} vise à renforcer la contrainte pesant sur les communes déficitaires en logements sociaux dans un impératif de solidarité.

L'article 3 impose la réalisation d'un tiers de logements sociaux dans toutes les opérations de plus de 12 logements. L'article 4 porte le taux de logements locatifs sociaux de 20 à 25% et étend le champ des communes soumises à l'obligation de disposer de logements locatifs sociaux. Il prévoit ainsi de soumettre à l'obligation de disposer de 10% de logements locatifs sociaux, les communes d'au moins 1500 habitants.

En outre, l'article 5 augmente le prélèvement effectué par logement social manquant afin d'inciter davantage les communes qui ne jouent pas le jeu de la mixité sociale à participer à l'effort national de construction de logements locatifs sociaux. Pour renforcer le dispositif, l'article 6 rend automatique la substitution du préfet aux maires défaillants en cas de constat de carence.

Enfin, l'article 7 propose de retenir dans le comptage des logements sociaux, un coefficient différent selon le type de logements. Pour répondre au plus près aux besoins de la

population, il est nécessaire de tenir compte des réalités que recouvrent les différents types de logements sociaux. Aujourd'hui, bon nombre de communes contournent la loi et s'acquittent de leurs obligations en construisant essentiellement des PLS, aggravant ainsi la pénurie de logements très sociaux. En effet, ce type de logement ne s'adresse pas aux ménages en difficulté.

Par ailleurs, les articles 8 et 9 visent à faire vivre une réelle mixité en imposant d'une part, aux communes faisant l'objet d'un constat de carence de loger les demandeurs DALO vivant ou travaillant sur la commune depuis plus d'un an et d'autre part, à interdire, sauf accord du maire de la commune concernée, le relogement des demandeurs DALO dans des communes comptant plus de 50% de logements sociaux. Rappelons en effet que 90% du parc social est déjà concentré sur moins de 2000 communes.

Le chapitre 2 porte des dispositions visant à faciliter la libération de terrains pour créer des logements.

Afin d'accroître les moyens consacrés à des réserves foncières disponibles, l'article 10 prévoit que l'Etat, les sociétés dont il détient la majorité du capital et ses établissements publics vendent leurs terrains, à un prix inférieur à leur valeur vénale, lorsque ceux-ci sont destinés à la réalisation de programmes comportant des logements dont 25% est réalisée en logement social. L'article 11 prévoit la remise d'un rapport sur les dispositifs susceptibles de libérer du foncier pour réaliser rapidement du logement. Des mesures permettant le surhaussement des immeubles bas pour coordonner l'alignement du faitage afin de combler les « dents creuses », sont d'ores et déjà prévues par l'article 12. La stratégie foncière n'ayant de sens qu'à l'échelle du bassin de vie, l'objet de l'article 13 est de développer les actions de maîtrise foncière via la constitution d'un établissement public foncier régional dans chaque région avant le 1^{er} janvier 2012, tout en précisant qu'il ne peut exister qu'un seul EPFR par région.

Des mesures devront également être prises pour diminuer la tension locative sur le parc privé en y mobilisant davantage les logements vacants. C'est l'objectif du chapitre 3. L'article 14 renforce le dispositif de majoration de la taxe d'habitation applicable aux logements vacants et l'article 15 rend obligatoire la transmission chaque année par l'administration fiscale aux collectivités de la liste des logements vacants.

En outre, et parce que, sur les territoires où le foncier est rare et cher, la construction excessive de bureaux et d'entrepôts se fait au détriment du logement, les articles 16 et 17 visent à réguler davantage la production de bureaux et de locaux d'activité et à favoriser la reconversion de bureaux en logements.

Ces dispositifs pour être efficaces durablement devront évidemment être accompagnés de mesures concrètes pour augmenter la construction de logements accessibles. Ainsi l'article 18 propose une programmation ambitieuse et nécessaire de construction de logements sociaux PLUS et PLAI soit un financement de 750 000 logements sociaux sur 5 ans.

L'article 19 tend à fixer un taux de centralisation des dépôts collectés au titre du livret A et du livret de développement durable à plus de 70% pour assurer une ressource suffisante pour financer le logement social.

Le titre 3 vise à sécuriser davantage les relations entre bailleurs et locataires.

Ainsi, l'article 20 propose aux propriétaires des solutions pour louer solidaire, l'article 21 met en place une réelle garantie universelle des risques locatifs qui se substituerait à la garantie assurantielle actuelle et l'article 22 un permis de louer qui permettra la mise en place d'une politique volontariste de lutte contre l'habitat indécent.

Le titre 4 recentre le prêt à taux zéro sur les foyers modestes et moyens afin de les solvabiliser davantage. En effet, pour répondre à la crise du logement, l'accession sociale à la propriété peut être une démarche légitime mais doit être socialement juste pour profiter

aux ménages modestes et être encadrée pour éviter les dérives observées dans d'autres pays. C'est l'objet de l'article 23.

Par ailleurs, cette proposition de loi modifie des dispositions législatives incohérentes au regard de la mixité sociale comme la suppression du plafonnement au mètre carré du surloyer de solidarité, qui permet à des locataires aisés, entrés dans des logements avant leur conventionnement, d'y rester quel que soit leur niveau de ressources actuelles. C'est l'objet de l'article 24 du titre 5.

Enfin, la connaissance exacte de la situation du logement dans une approche globale est complexe. En effet, le secteur du logement manque d'instruments permettant d'en analyser la réalité et les évolutions.

Or pour appréhender exactement la crise du logement, il faut compiler des éléments provenant de l'Etat, des bailleurs sociaux, des associations et des intervenants sociaux. Et les constructeurs, les promoteurs, les financeurs et les investisseurs ont également leurs propres regroupements de données. Face à cette profusion de sources, il est difficile de construire une connaissance fine de la situation et de ses évolutions. La conduite de l'action publique, le travail législatif ou réglementaire ne peuvent donc s'appuyer sur une source unique, indépendante, actualisée. L'article 25 du présent texte met un terme à cette absence de données objectives en créant un outil statistique fiable.

Résoudre la crise du logement imposera nécessairement la remise en cause des choix budgétaires de l'Etat, la réhabilitation des instruments de l'action publique, la mise en œuvre de politiques extrêmement fortes dans lesquelles l'Etat se prévalant de sa responsabilité devra accompagner les territoires dans leurs politiques et encadrer ceux qui se refuse à partager l'exigence de solidarité que la crise du logement révèle.

La présente proposition de loi ne peut à elle seule aborder toutes les questions et donc toutes les réponses qui doivent être apportées. Elle est loin d'être exhaustive. Les dispositions présentées sont des mesures pragmatiques et de bon sens face à l'ampleur de la crise. D'application immédiate, elles posent les jalons d'une autre politique en faveur du logement qui privilégie l'efficacité et la justice sociale à tout dogmatisme libéral.

Titre I – Freiner l’envolée des loyers

Article 1

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Le deuxième alinéa du b) de l'article 17 est supprimé ;

2° Le premier alinéa de l'article 18 est ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut, dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers comparés à ceux constatés sur l'ensemble du territoire révèlent une situation anormale du marché locatif, fixer le montant maximum d'évolution des loyers des contrats renouvelés définis au c) de l'article 17 ainsi que le niveau des loyers des logements neufs, vacants ou faisant l'objet d'une première location définis aux a) et b) du même article. »

Article 2

L'article 199 septuagies du code général des impôts est ainsi modifié :

La deuxième phrase du III est remplacée par la phrase suivante :

« Cet engagement prévoit que le loyer ne doit pas excéder un plafond mensuel, charges non comprises, fixé à 9.52 euros par mètre carré en zone A, 8.20 euros en zone B1 et 7.86 euros en zone B2. Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation, et arrondis au centime d'euro le plus proche. Les zones A, B1 et B2 sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement.

Titre II - Produire massivement des logements adaptés sur l’ensemble du territoire dans le respect de la mixité

Chapitre 1^{er} : Renforcer la mixité sociale

Article 3

I. L'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« lorsqu'une commune fait l'objet d'un arrêté de carence, les opérations de construction de plus de 12 logements doivent comprendre au moins un tiers de logements sociaux.

II. A l'article L.422-2 du code de l'urbanisme il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« f) les opérations de plus de 12 logements qui comportent moins d'un tiers de logements locatifs sociaux, pendant la durée d'application de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4

I- 1) A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le chiffre : « 20 » est remplacé par le chiffre : « 25 ».

2) Après la première phrase du premier alinéa de cet article, est insérée la phrase suivante : « Elles s'appliquent également dans les communes hors Ile-de-France dont la population est au moins égale à 1500 habitants dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 10% des résidences principales. ».

II- 1) A la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le chiffre : « 20 » est remplacé par le chiffre : « 25 ».

2) Après la première phrase du deuxième alinéa du même article, est insérée la phrase suivante : « Elles s'appliquent également dans les communes hors Ile-de-France dont la population est au moins égale à 1500 habitants dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 10% des résidences principales. ».

III- L'article L. 302-6 du même code est ainsi modifié :

1) « Dans la première phrase du troisième alinéa de cet article, le chiffre : « 20 » est remplacé par le chiffre : « 25% ».

2) « La première phrase du troisième alinéa de cet article est complétée par les mots : « ou de 10% selon le cas ».

IV- L'article L. 302-7 du même code est ainsi modifié :

1) Dans le deuxième alinéa de cet article, le chiffre : « 20 » est remplacé par le chiffre : « 25% ».

2) Après les mots : « résidences principales », sont insérés les mots : « ou de 10% selon le cas ».

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

1) Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article, le chiffre : « 20 » est remplacé par le chiffre : « 25% ».

2) Dans la deuxième phrase du deuxième alinéa de cet article, après les mots : « résidences principales de ces communes », sont insérés les mots : « ou de 10% selon le cas ». Il est procédé au même ajout après les mots : « de l'objectif de 20% ».

Article 5

I- Au 2ème alinéa de l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation, les mots : « fixés à 20% » sont remplacés par les mots « égal à »

Article 6

Le quatrième alinéa de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet conclut une convention avec un organisme en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302-8. »

Article 7

Après l'article L. 302-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. ... - Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L.302-5 est affecté d'un coefficient égal à 2 pour les prêts locatifs aidés intégration, d'un coefficient égal à 1 pour les prêts locatifs à usage social, et d'un coefficient égal à 0,5 pour les prêts locatifs sociaux. »

Article 8

Après l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 302-9-1, assument pour le compte de l'Etat les obligations de logement ou de relogement résultant de l'article L. 441-2-3-1 à l'égard des personnes résidant depuis plus d'un an sur leur territoire ou y travaillant et qui y ont formé leur demande.

Article 9

Le septième alinéa du II de l'article L.441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots :

« Sauf accord du maire, le logement attribué au demandeur ne peut se situer sur le territoire d'une commune dans laquelle le nombre de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, représente plus de 50 % du nombre de résidences principales ».

Chapitre 2 : Agir pour libérer du foncier

Article 10

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

I- Les deux premiers alinéas sont ainsi rédigés :

« L'Etat procède à l'aliénation de terrains ou d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de programmes comportant des logements dont au moins 25% est réalisée en logement social. La différence entre la valeur vénale et le prix de cession est égale à 50 % en zone A et 35% en zone B1 du produit de la valeur vénale du terrain, pondérée par le rapport de la surface hors œuvre nette affectée au logement locatif social à la surface hors œuvre nette totale du programme immobilier. L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté dans le prix de revient des logements locatifs sociaux réalisés sur le terrain ou l'immeuble aliéné. Les zones A et B1 sont celles définies pour l'application de l'article 199 septuiesimes du code général des impôts. ».

II – Cet article est complété par la phrase suivante :

« Ces dispositions s'appliquent dans les mêmes conditions à l'aliénation des terrains et des immeubles appartenant à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1er de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "Réseau ferré de France en vue du renouveau du transport

ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret. »

Article 11

Le gouvernement présente, dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi n° du visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, un rapport au Parlement sur les dispositifs susceptibles de libérer du foncier en vue de réaliser des logements, en examinant notamment :

- les modalités de limiter la constructibilité dans le temps afin de lutter contre la rétention foncière et les perspectives d'évolution de la fiscalité foncière afin de la rendre plus incitative ;
- Les moyens pour accélérer la libération du foncier public et de le mettre prioritairement au service des politiques publiques de renouvellement urbain, d'accroissement de l'offre de logements, de mixité sociale et de développement durable. Le départ d'activités ou de services publics doit être l'occasion de penser la reconversion de ce foncier en partenariat avec les collectivités locales qui doivent être associés sur leurs intentions quant au devenir de ces biens. Ces biens ne devraient être cédés qu'une fois un programme arrêté conjointement avec les collectivités locales. Pour les parcelles destinées au logement social, le prix devrait être fixé à un compatible avec la réalisation de logements sociaux. Quand un établissement public foncier existe le foncier public pourrait lui être cédé ;
- Les mesures permettant de favoriser le retour à l'habitat des logements qui ont été transformés en bureaux ;

Article 12

Après l'article L.127-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L127-2 ainsi rédigé :

« Article L.127-2 - Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dès lors que ce dépassement a pour objet de permettre l'alignement du faitage de l'immeuble sur celui des immeubles mitoyens plus élevés.

La surface supplémentaire construite est affectée pour au moins 80% à la réalisation de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue à l'article L. 128-1 est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois. »

Article 13

« Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1^{er} janvier 2012, un établissement public foncier régional. Il ne peut exister qu'un seul établissement public foncier d'Etat par Région »

Chapitre 3 : Lutter contre la vacance

Article 14

I. L'article 1407 bis du code général des impôts est ainsi rédigé :

« Les communes peuvent, par une délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A bis, instituer, à compter du 1er janvier 2012, une taxe annuelle sur les logements vacants.

La taxe est due pour chaque logement recensé vacant pour l'établissement de la taxe d'habitation. Elle est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction ou à réhabilitation ou l'emphytéote.

L'assiette de la taxe est constituée par la valeur locative du logement mentionnée à l'article 1409. Son taux est fixé à 10 % la première année d'imposition, 15 % la deuxième année et 20 % la troisième année, 25% la quatrième année et 30% à compter de la cinquième année.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. Ils s'imputent sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

A défaut de délibération prise avant le 31 décembre 2011 dans les communes visées à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la taxe est instaurée de plein droit et son

produit net est versé à l'Agence nationale de l'habitat ».

II. Les dispositions de l'article 232 du même code ne s'appliquent pas aux communes qui ont adopté la délibération prévue au 1^{er} alinéa.

Article 15

Au sixième alinéa de l'article L135B du Livret des procédures fiscales, les mots :

« , à leur demande,
sont remplacés par les mots :

« , chaque année,

Article 16

Après l'article 231 ter du code général des impôts, il est inséré un article 231 quater ainsi rédigé :

I.-Une taxe annuelle sur les locaux à usages professionnels vacants depuis plus d'un an est perçue, dans les limites territoriales de la région d'Ile-de-France, composée de Paris et des départements de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-et-Marne, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines. Le produit de la taxe est versé à l'ANAH.

II.-Sont soumises à la taxe les personnes privées ou publiques qui sont propriétaires de locaux imposables ou titulaires d'un droit réel portant sur de tels locaux.

La taxe est acquittée par le propriétaire, l'usufruitier, le preneur à bail à construction, l'emphytéote ou le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive d'un droit réel qui dispose, au 1er janvier de l'année d'imposition, d'un local taxable.

III.-La taxe est due pour les locaux:

- à usage de bureaux, qui s'entendent, d'une part, des bureaux proprement dits et de leurs dépendances immédiates et indispensables destinés à l'exercice d'une activité, de quelque nature que ce soit, par des personnes physiques ou morales privées, ou utilisés par l'Etat, les collectivités territoriales, les établissements ou organismes publics et les organismes professionnels, et, d'autre part, des locaux professionnels destinés à l'exercice d'activités

libérales ou utilisés par des associations ou organismes privés poursuivant ou non un but lucratif ;

- à usage d'activités PME /PMI et de production: locaux ou aires couvertes destinés à abriter un usage mixte activités (dont production)/bureaux

- à usage de stockage/atelier : locaux ou aires couvertes destinés à l'entreposage (permanent ou provisoire) de produits ou de biens, sans être intégrés à un établissement de production,

- à usage de parcs d'exposition et congrès.

Les surfaces de stationnement des véhicules, couvertes ou non, qui sont annexées aux locaux imposables, sont également concernées par la taxe.

IV.-Pour le calcul des surfaces visées au 3° du V et au VI, il est tenu compte de tous les locaux de même nature, hors parties communes, qu'une personne privée ou publique possède à une même adresse ou, en cas de pluralité d'adresses, dans un même groupement topographique.

V.-Sont exonérés de la taxe :

1° Les locaux à usage de bureaux situés dans une zone de redynamisation urbaine ou dans une zone franche urbaine, telle que définie par les A et B du 3 de l'article 42 modifié de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

2° Les locaux appartenant aux fondations et aux associations, reconnues d'utilité publique, dans lesquels elles exercent leur activité, ainsi que les locaux aménagés pour l'archivage administratif et pour l'exercice d'activités de recherche ou à caractère sanitaire, social, éducatif ou culturel ;

2° bis Les locaux administratifs des établissements publics d'enseignement du premier et du second degré et des établissements privés sous contrat avec l'Etat au titre des articles L.442-5 et L. 442-12 du code de l'éducation.

VI.-Les tarifs sont applicables dans les conditions suivantes :

Un tarif distinct au mètre carré est appliqué par circonscription, telle que définie ci-après :

1° Première circonscription : Paris et le département des Hauts-de-Seine ;

2° Deuxième circonscription : les communes de l'unité urbaine de Paris telle que délimitée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du budget autres que Paris et les communes du département des Hauts-de-Seine ;

3° Troisième circonscription : les autres communes de la région d'Ile-de-France.

Par dérogation, les communes de la région d'Ile-de-France éligibles à la fois, pour l'année en cause, à la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale et au bénéfice du fonds de solidarité des communes de la région d'Ile-de-France, respectivement prévus aux articles L. 2334-15 et L. 2531-12 du code général des collectivités territoriales, sont, quelle que soit leur situation géographique, classées pour le calcul de la taxe dans la troisième circonscription.

Dans chaque circonscription, pour le calcul de la taxe relative aux locaux vacants à usage de bureaux, un tarif réduit est appliqué pour les locaux possédés par l'Etat, les collectivités territoriales, les organismes ou les établissements publics sans caractère industriel ou commercial, les organismes professionnels ainsi que les associations ou organismes privés sans but lucratif à caractère sanitaire, social, éducatif, sportif ou culturel et dans lesquels ils exercent leur activité.

Les tarifs annuel au mètre carré sont fixés conformément aux dispositions ci-dessous :

(en euro)

⇒ **bureaux**

	1ere circonscription		2e circonscription		3e circonscription	
Vacance	Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit	Tarif normal	Tarif réduit
2e année	32	15	19	11,5	11	9,5
3e année	64	30	38	23	22	19
4e année	96	45	57	34,5	33	28,5
Plus de 4 ans	192	90	114	69	66	57

⇒ **locaux de stockage/ateliers**

Vacance	1ere circonscription	2e circonscription	3e circonscription
2e année	10	6	4
3e année	20	12	8
4e année	30	18	12
Plus de 4 ans	60	36	24

⇒ **locaux d'activités PME/PMI et de production**

Vacance	1ere circonscription	2e circonscription	3e circonscription
2e année	16	10	5
3e année	32	20	10
4e année	48	30	15
Plus de 4 ans	96	60	30

⇒ **aires de stationnement annexes**

vacance	1ere circonscription	2e circonscription	3e circonscription
2e année	2,1	1,2	0,6
3e année	4,2	2,4	1,2
4e année	6,3	3,6	1,8
Plus de 4 ans	12,6	7,2	3,6

Une augmentation de 35% de ces tarifs sera appliquée aux locaux neufs (date de la Déclaration d'Achèvement des Travaux inférieure ou égale à 5 ans au moment de la déclaration fiscale).

Ces tarifs, fixés au 1er janvier 2012, sont actualisés par arrêté du ministre chargé de l'économie au 1er janvier de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Les valeurs sont arrondies, s'il y a lieu, au centime d'euro supérieur.

VII.- La taxe n'est pas due en cas de vacance indépendante de la volonté du contribuable.

VIII.-Le contrôle, le recouvrement, le contentieux, les garanties et les sanctions relatifs à la taxe sont régis par les règles applicables en matière de taxe sur les salaires jusqu'au 31 décembre 2003.

Le privilège prévu au 1° du 2 de l'article 1920 peut être exercé pour le recouvrement de la taxe.

IX.-Définition de la vacance

« Il s'agit de locaux ayant une consommation énergétique insuffisante et/ou vides de meubles ou disposant d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'usage, au 1er janvier de l'année d'imposition.

Obligation est faite au bailleur de mentionner dans la déclaration annuelle relative au paiement de la taxe sur les bureaux si les locaux sont vides ou non et, s'ils sont occupés, d'indiquer le nom du ou des locataires, la date d'effet du ou des baux et les surfaces utiles louables occupées et/ou vides. »

Article 17

L'article 210 E du code général des impôts est complété par les dispositions suivantes :

« VI. -Les plus-values nettes dégagées lors de la cession d'immeubles de bureaux situés dans les zones géographiques A et B1 telles qu'elles sont définies pour l'application de l'article 199 septvicies du code général des impôts par une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun sont exonérées d'impôt dès lors que le cessionnaire s'engage à les transformer, dans un délais de trois ans, pour au moins 80 % de leur surface en logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Le non-respect de ces conditions par le cessionnaire entraîne l'application de l'amende prévue au I de l'article 1764.

Ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2013. »

Chapitre 4 : Produire massivement du logement adapté

Article 18

«Six mois après la promulgation de la loi N° du visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur une programmation de 750 000 logements sociaux en 5 ans. Cette programmation favorise les logements adaptés aux besoins de nos concitoyens et est la suivante : 225 000 logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration, 450 000 par des prêts locatifs à usage social et 15 000 par des prêts locatifs sociaux. Il fait notamment apparaître l'engagement financier de l'Etat, les engagements de constructions et de mises en location. Il fait également apparaître l'usage collectif ou individuel des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration. »

Article 19

Le deuxième alinéa de l'article L221-5 du code monétaire et financier est ainsi modifié :

« Le taux de centralisation des dépôts collectés au titre du livret A et du livret de développement durable est fixé à au moins 70%. »

Titre III - Conforter la relation bailleur/locataire

Article 20

L'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le préfet peut conclure une convention avec des organisme agréés en vue de la mise en œuvre d'un dispositif d'intermédiation permettant de mettre à disposition de demandeurs visés à l'article L441-2-3-1 de logements appartenant à des propriétaires privés dans les conditions prévues à l'article L321-10. La commune contribue au financement de l'opération pour un montant égal au coût du dispositif sans que cette contribution puisse excéder la limite de 13 000 euros par logement en Ile-de-France et 5 000 euros par logement sur le reste du territoire. »

Article 21

« Six mois après la promulgation de la loi N° du visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la mise en place d'un fonds dénommé « Fonds de garantie universel et mutualiste contre les risques locatifs » ayant pour objet de prendre en charge, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les loyers impayés aux bailleurs louant un local à usage d'habitation soumis aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. Il précise notamment les modalités de financement de ce fonds. »

Article 22

« L'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 est complétée par le paragraphe suivant :

« Il est créé un permis de louer.

Ce permis est délivré par la commune après déclaration de la part du propriétaire bailleur de la conformité du logement proposé aux normes de décence définies par le décret n°2002-120 du 31/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris en application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Le logement doit en outre assurer l'inviolabilité de la vie privée des occupants.

Ce permis est exigé préalablement à toute mise en location par un propriétaire bailleur, personne physique ou morale, du parc privé d'un logement de moins de 28 m², ou situé dans un immeuble de plus de trente ans à la date de publication de la loi n° du visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, ou non initialement prévu pour l'habitation et sera annexé au contrat de bail.

Un décret détermine les conditions d'application de l'article.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la présentation du permis.

Sur décision du maire de la commune, les services communaux d'hygiène et de santé peuvent réaliser des visites pour vérifier la conformité effective du logement aux normes définies pour le permis de louer. Tout propriétaire bailleur se rendant coupable de fausse déclaration dans l'attribution du permis de louer, ou ayant mis en location un logement visé à l'alinéa 2 du présent article sans permis de louer est passible d'une amende de 500 à 5 000 € pour une première infraction, et de 5 000 à 50 000 € en cas de récidive dans les cinq années suivant une première condamnation. » »

Titre IV – Permettre une accession sociale à la propriété

Article 23

L'article L31-10-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par l'alinéa suivant :

« Le montant total des ressources à prendre en compte ne doit pas excéder celui qui est pris en compte pour avoir accès à un logement financé par un prêt locatif à usage social ».

Titre V - Divers

Article 24

Le deuxième alinéa de l'article L. 441-4 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 25

« Six mois après la promulgation la loi n° du visant à prendre des mesures urgentes et d'application immédiate en faveur du logement, il est mis en place un outil statistique national regroupant et croisant les différentes données relative au marché du logement de la direction générale des impôts, des agences départementales d'information sur le logement, des promoteurs et des professionnels de l'immobilier. La compilation de ces données et leur traitement sont confiés à l'institut national de la statistique et des études économiques.»

Article 26

Les charges qui pourraient résulter pour l'État de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Les pertes de recettes qui pourraient résulter pour l'État de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Les charges qui pourraient résulter pour les collectivités territoriales de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l'État, par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Les pertes de recettes qui pourraient résulter pour les collectivités territoriales de l'application de la présente loi sont compensées à due concurrence par le relèvement de la dotation globale de fonctionnement, et corrélativement pour l'État, par la création de taxes additionnelles aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.