



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique foncière

Question écrite n° 25605

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la recréation du marché foncier. Dans la perspective d'une nouvelle politique du logement, sont attendus : la création d'un mécanisme simple conduisant les propriétaires à mettre rapidement sur le marché leurs terrains, il s'agirait de créer une contribution annuelle demandée à tous les propriétaires de terrain dans les zones mises en constructibilité comme c'est le cas en Allemagne, en Suisse et aux États-unis ; le développement des zones constructibles suffisamment importantes pour peser sur les prix à l'inverse de la rareté actuelle ; l'assouplissement de la révision des POS et des PLU pour réduire la procédure à une période de 3 à 6 mois, l'assouplissement de la réglementation des PLU en y introduisant une formule de partenariat public privé telle qu'elle a été conçue par la Délégation interministérielle pour le développement de l'offre de logements (DIDOL) et en assouplissant également la construction de maisons individuelles en permettant une simple autorisation de travaux d'agrandir ou de construire en contiguïté une maison de 80 à 100 m² sous condition d'un avis de l'architecte-conseil de la commune ; et la majoration systématique dans toutes zones urbaines des COS existants de 20 % en respectant les règles générales de constructibilité. En conséquence, il lui demande de lui faire connaître sa position sur ces diverses propositions.

Texte de la réponse

Concernant l'incitation des propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché, l'article 24 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, codifié à l'article 1396 du code général des impôts, conduit à lutter contre la rétention de terrains constructibles. L'article 1396 prévoit à ce titre que la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, qui sert à déterminer la taxe foncière, peut, sur délibération du conseil municipal, être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 à 3 euros par mètre carré, pour le calcul de la part revenant aux communes et groupements de communes. Par ailleurs, la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés prévoit, sous certaines conditions, une procédure de modification simplifiée des plans d'occupation des sols (POS) et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque cette modification porte sur la rectification d'une erreur matérielle ou sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par un décret intervenu le 18 juin 2009 en Conseil d'État. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit, dans son article 43, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements, que des intervenants privés puissent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2 du code de l'urbanisme, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements. La construction d'une maison de 80 à 100 m² en contiguïté reste soumise à permis de construire, compte tenu de l'importance relative d'une telle construction. Toutefois, l'article 1er de la loi du 17 février 2009 prévoit que, jusqu'au 31 décembre 2010, les modifications d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ayant pour objet d'autoriser l'implantation de constructions en limite séparative ne donnent pas lieu à enquête publique. Le

projet de modification et l'exposé de ses motifs doivent être portés à la connaissance du public préalablement à la convocation du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Le décret précité du 18 juin 2009 a précisé les modalités selon lesquelles ce projet devra être porté à la connaissance du public. Enfin la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 prévoit, dans son article 40, que la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération, déterminer des secteurs au sein desquels il est possible de dépasser les règles de coefficient d'occupation des sols pour l'agrandissement ou la construction de logements. De tels dépassements sont aussi rendus possibles, également par délibérations communales pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable. Ces dispositions sont renforcées par le projet de loi portant engagement national pour l'environnement qui prévoit de porter ce dernier dispositif à un dépassement de 30 %.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25605

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 juin 2008, page 5029

Réponse publiée le : 1^{er} décembre 2009, page 11409