



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 46632

Texte de la question

M. Jacques Remiller appelle l'attention de Mme la ministre du logement sur les propositions exprimées dans le rapport 2009 sur l'état du mal-logement en France présenté par la fondation Abbé Pierre. La fondation Abbé Pierre souhaite que soit imposée à toutes les communes des agglomérations soumises à un programme local de l'habitat (PLH) l'obligation d'adhérer ou de cotiser à un établissement public foncier local pour favoriser la captation de foncier destiné à garantir la réalisation des logements sociaux prévus dans les programmes locaux. Elle suggère de rendre par ailleurs obligatoire l'inscription d'une réserve foncière destinée à la production de logements à loyers accessibles dans tous les plans locaux d'urbanisme (PLU) et d'accélérer parallèlement la cession des terrains de l'État destinés à la production de logements locatifs sociaux à des prix compatibles avec le financement des opérations. Il la remercie de bien vouloir lui faire connaître son avis à ce sujet.

Texte de la réponse

L'article L. 324-2 du code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers locaux (EPFL) sont créés par le préfet « au vu des délibérations concordantes des organes délibérants d'établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT), de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) et de programme local de l'habitat (PLH), ainsi que, le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements ». Le législateur a ainsi souhaité donner l'initiative de la création des EPFL aux structures intercommunales compétentes en matière de politiques d'aménagement et de logement. Le portage de terrains par les EPFL a précisément pour vocation de faciliter la réalisation des projets d'aménagement et de construction de logements. Les communes non membres d'un groupement compétent en SCOT, ZAC et PLH, peuvent toutefois adhérer directement à un EPFL. Il appartient aux intercommunalités et aux communes de juger si la réussite de leur politique en faveur du logement passe nécessairement par la création d'une structure foncière spécifique, en fonction des situations locales. Les communes ou les EPCI compétents peuvent également décider librement de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), pour fixer des règles générales et des servitudes d'utilisation des sols adaptées aux contextes locaux. Toutefois, l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH. La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion va par ailleurs dans le sens de cette nécessaire mise en cohérence des règles du PLU avec les objectifs PLH, en permettant la fusion des deux documents. Aux termes de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH doit comprendre un « programme d'actions détaillé » indiquant par commune ou secteur géographique des objectifs de réalisation de logements, mais aussi les « moyens fonciers » à mettre en oeuvre pour les atteindre. À ce titre, l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme permet notamment l'institution, par le PLU, d'emplacements réservés dans les zones urbaines ou à urbaniser, en vue de la réalisation de programmes de logements respectant l'objectif de mixité sociale. Les collectivités locales peuvent faire usage de cet outil pour favoriser l'émergence de ressources foncières pour le logement. Aux mêmes fins, les collectivités locales peuvent également profiter des nouvelles dispositions introduites par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion visant à faciliter la

densification des constructions dans les PLU. Il appartient aux collectivités locales d'inscrire dans leur PLU les règles et servitudes qu'elles jugeront les plus favorables à la production de foncier pour le logement, en fonction des circonstances locales. S'agissant de la constitution de réserves foncières publiques pour le logement, l'État entend montrer l'exemple aux collectivités locales en mobilisant ses propres terrains. Dans le cadre du programme national de mobilisation du foncier public en faveur du logement et de l'aménagement durable, le Premier ministre a fixé un objectif de mise en chantier de 70 000 logements sur des terrains de l'État et de ses établissements publics, entre 2008 et 2012. Des mesures visant à faciliter et à accélérer la réalisation de logements sur les terrains de l'État ont en outre été adoptées, en vue de rendre possible l'atteinte de cet objectif. L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques permet notamment à l'État de procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale, pour des programmes de construction de logements comportant obligatoirement des logements sociaux. Cette décote peut atteindre 35 % de la valeur vénale dans les zones les plus tendues. Par ailleurs, l'article L. 211-3 du code de l'urbanisme prévoit que le droit de préemption urbain n'est plus applicable aux aliénations de biens immobiliers publics qui restent soumises au seul droit de priorité. Cette mesure a pour but d'éviter la succession de deux procédures ayant chacune pour objet de proposer l'acquisition d'un terrain public à une commune ou à son groupement, avant cession à un tiers.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Remiller](#)

Circonscription : Isère (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 46632

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 14 avril 2009, page 3453

Réponse publiée le : 17 novembre 2009, page 10943