

# Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

## Réforme du logement social : « une nouvelle étape vers la mixité sociale »

*Loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (adopté le 10 octobre 2012)*

Le Parlement a adopté le dispositif prévoyant la cession des terrains de l'Etat et de ses établissements publics par le biais d'un mécanisme de décote, mais surtout, le **relèvement du seuil minimal de logements sociaux de 20 à 25 %** pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 habitants en Ile-de-France) **assorti du quintuplement des pénalités**.

### RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL :

En plus du relèvement du seuil minimal de logements sociaux à 25 % la loi prévoit également que dans **les villes faisant l'objet d'un arrêté de carence**, toute opération de construction d'immeubles collectifs **de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés** de surface de plancher devra prévoir qu'au moins **30 % des logements familiaux seront des logements locatifs sociaux, hors PLS** (art. L. 309-1-2 du code de la construction et de l'habitation et L. 111-13 du code de l'urbanisme).

Le **taux de 20%** reste la norme pour les communes dans lesquelles le parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire.

Par ailleurs, le texte adopté impose le même **taux de 20 %** pour les communes

qui n'étaient jusqu'à présent pas assujetties :

-celles de plus de 15 000 habitants et n'appartenant pas à une agglomération ou à un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants dont la population a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret ;

-les communes dont la population est comprise entre 1 500 et 3 500 habitants où les logements sociaux représentent moins de 10 % des résidences principales.

Enfin, le texte raccourcit le délai de réquisition des logements vacants en le portant à 12 mois tout en supprimant la possibilité pour les propriétaires de s'y soustraire en présentant un devis de travaux d'aménagement du logement.

### LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC PRECISEE :

La cession des terrains de l'Etat et de ses établissements publics après décote, (pouvant atteindre 100% de la valeur vénale du terrain) variera en fonction de la part de logements sociaux prévue dans le programme de construction, de considérations locales tenant à la situation du marché financier et immobilier, ainsi que de la proportion et de la typologie des logements sociaux existants sur le territoire concerné (art. L. 3211-7 I. du code général des collectivités territoriales).

Les communes qui ne font pas l'objet d'un « constat de carence » pourront bénéficier de ce système de décote pour la construction d'équipements publics destinés aux occupants de ces nouveaux logements.

Le texte introduit enfin la possibilité de recourir à un bail à construction, la décote étant alors appliquée sur le montant de la redevance (art. 5 texte adopté modifiant l'art. 7 I. de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009).

### A noter :

**Ce projet de loi est actuellement examiné par le Conseil Constitutionnel :**

• un groupe de sénateurs a formé un recours devant le Conseil Constitutionnel contre le projet de loi DUFLOT. Les requérants soutiennent, pour la première fois depuis la révision constitutionnelle de 2008, que la procédure parlementaire accélérée porterait atteinte « aux droits des groupes parlementaires » et « aux exigences de clarté et de sincérité des débats parlementaires ». Affaire à suivre

Département Droit public  
immobilier

Vianney RIVIERE,  
Avocat

Jean GOURDOU,  
Professeur agrégé de droit public

Olivier BONNEAU,  
Docteur en droit public

Muriel JUAN,  
Docteur en droit public

Grégoire DE MONTALEMBERT  
Master droit public fondamental

Contact : ob@riviereavocats.com