



***Union Sociale pour
l'Habitat***

DEJF

Gaëlle LECOUEDIC

Séminaire des directeurs de coopératives d'HLM

Le Touquet

30 janvier 2013

***La loi de mobilisation du foncier
public en faveur du logement et
au renforcement des obligations
de production de logement social***





***Séminaire des directeurs de coopératives d'HLM
30 janvier 2013***

**LOI n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la
mobilisation du foncier public en faveur du
logement et au renforcement des obligations
de production de logement social**



Loi de mobilisation du foncier public et l'accèsion sociale à la propriété

Pour les logements en location-accession PSLA et en accession sociale sécurisée

- ↪ décote au **maximum de 50%** sur prix de cession de terrains nus ou bâtis appartenant :
- au domaine privé
 - de l'Etat,
 - des établissements publics de l'Etat dont une liste sera fixée par décret
 - à des sociétés détenues par l'Etat



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

La décote

- ➔ la différence entre la valeur vénale du terrain estimée par France Domaine et son prix de cession

- ➔ son montant est fixé en fonction de la catégorie à laquelle les logements appartiennent, en tenant compte des circonstances locales suivantes :
 - état du marché foncier et immobilier
 - situation financière de l'acquéreur du terrain,
 - proportion et typologie des logements sociaux existant sur le territoire,
 - conditions financières et techniques de l'opération.



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

3 régimes de décote possibles

- ➔ un régime de **décote consentie**, donc facultative, applicable à tout acquéreur de terrain destiné à la réalisation de logements comportant du logement social,
- ➔ un **nouveau** régime de **décote de droit**, donc obligatoire pour certains de ces terrains au profit de certains bénéficiaires,
- ➔ un nouveau régime de **décote de droit pour équipements publics** au profit de certaines communes.



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

➔ Décote de droit si 2 conditions réunies :

1° Cession de terrains au profit de certains bénéficiaires :

collectivité territoriale, EPCI à fiscalité propre, EPA et EPF d'Etat, EPF locaux, organisme titulaire de l'agrément « maîtrise d'ouvrage », organismes d'HLM, SEM de logements sociaux, tout concessionnaire d'aménagement d'une collectivité ou d'un EPCI à fiscalité propre pour les opérations d'aménagement prévoyant la réalisation de logements sociaux

2° Terrains inscrits sur une liste de parcelles établie et mise à jour annuellement par le Préfet de région, après avis du CRH, du maire de la commune concernée et du président de l'EPCI compétent



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

- ↪ **Avantage financier** résultant de la décote répercuté sur le prix de cession des logements en accession à la propriété

- ↪ Insertion de **clauses anti-spéculatives** dans les actes de vente des logements à peine de nullité :
 - en cas de revente dans les 10 ans
 - en cas de mise en location dans les 10 ans



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

Dans les 10 ans suivant l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien

- **En cas de revente du logement par le primo-acquéreur :**
 - obligation d'information du préfet de région
 - priorité des organismes d'HLM pour acquérir
 - reversement d'une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition plafonnée au montant de la décote (hors frais d'acte et accessoires à la vente)

- **En cas de mise en location du logement par le primo-acquéreur :**
 - obligation de respecter des plafonds de loyers fixés par le préfet de région, arrêtés par référence au niveau des loyers pratiqués pour des logements locatifs sociaux de catégories similaires



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

Convention entre le préfet de région et l'acquéreur du terrain jointe à l'acte de vente

fixant les conditions d'utilisation du terrain cédé et le contenu du programme de logements à réaliser

Mentions dans l'acte de vente :

- du montant de la décote
- des conséquences en cas de **non-réalisation** du programme de logements dans les 5 ans / en cas de **réalisation partielle ou différente**



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

- ➔ En cas de **non-réalisation** du programme de logements dans les 5 ans :
 - soit résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et des indemnités contractuelles pour le vendeur
 - soit une indemnité pour préjudice pouvant atteindre le double de la décote

Suspension du délai en cas de recours contre une autorisation administrative (permis de construire...) ou de prescription de fouilles d'archéologie préventive

- ➔ En cas de **réalisation partielle ou différente** du programme
 - paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier induit perçu



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

- ↪ Obligation pour l'acquéreur de terrains inscrits sur la liste du préfet de région pour la décote de droit de **rendre compte de l'état d'avancement du programme** de constructions au CRH et à la commune d'implantation jusqu'à la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention

- ↪ En cas de manquements aux engagements pris par l'acquéreur : procédure contradictoire menée par le préfet de région, assisté du CRH, pouvant aboutir à la résolution de la vente



Loi de mobilisation du foncier public et l'accès sociale à la propriété

↳ Création d'une **commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)** auprès des ministres chargés du logement et de l'urbanisme

comprenant des représentants du Parlement, de l'Etat, des associations représentatives des collectivités locales, des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage, des organismes d'HLM, des SEM de logements sociaux, des professionnels de l'immobilier, des organisations de défense de l'environnement, et des organisations œuvrant dans le domaine de l'insertion, et de personnalités qualifiées.

Mission : suivi du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement
Établissement d'un rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif

Transmission par chaque préfet de région à la CNAUF d'un **bilan annuel** de la liste des terrains disponibles, des terrains cédés, des modalités et des prix de cession, et des logements sociaux mis en chantier sur les parcelles cédées,



Merci de votre attention

www.union-habitat.org

*espace professionnel
« Droit et fiscalité »*

Questions /
réponses

