

FICHE

Porter à Connaissance

Thématique :

LES OUTILS EN FAVEUR DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

1 - La production de logements dans les documents d'urbanisme

■ Majorer les règles de construction

Obligation de choisir entre l'une ou l'autre des deux majorations suivantes (article L. 123-1-1 8° alinéa du code de l'urbanisme).

Dans certains secteurs définis par le conseil municipal

Possibilité, pour le conseil municipal, par une délibération motivée, de délimiter, dans les zones urbaines, des secteurs à l'intérieur desquels le COS, lorsqu'il existe peut être dépassé ; de même, possibilité d'autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ; dépassement qui ne peut excéder 20 % pour chacune de ces règles ; dépassement qui ne peut être mis en œuvre dans les zones A, B et C du Plan d'exposition au Bruit (PEB) et dans les zones de danger et de précaution des plans de prévention des risques naturels prévisibles PPRNP (article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme).

Le projet de délibération est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un mois, préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante (articles L. 123-1-1 6° alinéa et L. 127-1 du code de l'urbanisme).

Pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique

Possibilité, par délibération, d'autoriser un dépassement de COS, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable ; critères de performance et équipements définis par décret à paraître (article L. 128-1 du code de l'urbanisme).

■ Préciser les programmes en faveur du logement

Délimiter des secteurs de programmes spécifiques pour le logement dans le PLU

Possibilité de délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion définie de logements d'une taille minimale (article L. 123-1 15° du code de l'urbanisme).

Pour les lotissements

Possibilité, dans le cadre des lotissements, soumis à une simple déclaration préalable, de consentir une promesse unilatérale de vente avant l'intervention de la décision (article L. 442-4 du code de l'urbanisme). Dispositions propres aux aménagements, il ne s'agit pas de règle d'urbanisme.

■ Programmer les objectifs de productions de logements

L'évaluation triennale des PLU

Un débat doit être organisé au sein du conseil municipal au regard de la satisfaction des besoins en logements 3 ans au plus tard après l'approbation du PLU ou sa dernière délibération portant révision. A l'issue de ce débat les communes délibèrent sur l'opportunité de modifier ou de réviser leur document d'urbanisme et de l'application des dispositions prévues au 6ème alinéa de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation (article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme).

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Possibilité d'insérer un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants dans le rapport de présentation du PLU : 3 ans après approbation ou dernière révision, débat du conseil municipal sur les résultats (articles L. 123-1 14° et L. 123-12-1 du code de l'urbanisme).

■ Associer les organisme HLM

Si il en fait la demande, le maire notifie le projet de PLU au représentant de l'ensemble des organismes d'habitations à loyer modéré en vue de recueillir son avis (article L. 123-8 du code de l'urbanisme).

2 - La production de logements sociaux

■ Renforcer le caractère opérationnel des documents d'urbanisme

Délimiter des secteurs spécifiques de mixité

Possibilité de délimiter dans les zones à urbaniser des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements conformes aux objectifs de mixité sociale (article L. 123-1 16° du code de l'urbanisme).

Majorer les règles de construction

Possibilité, pour le conseil municipal, par une délibération motivée, de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements sociaux bénéficie d'une majoration de COS ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol qui ne peut excéder 50 % (article L. 127-1 du code de l'urbanisme).

Possibilité de cumuler cette majoration à celle introduite par l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, sous réserve que la majoration de l'une de ces règles ne dépasse pas 50 % (article L. 128-3 du code de l'urbanisme).

Faciliter l'usage du Droit de préemption urbain

En vue de mener à bien un PLH ou en l'absence de PLH, possibilité pour les communes de motiver l'exercice du droit de préemption urbain en se référant aux dispositions de la délibération définissant les actions pour mener à bien un programme de construction de logements sociaux (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

Mobiliser les terrains de l'Etat

Facilitation des cessions de terrains appartenant à l'Etat ou à ses établissements publics pour la réalisation de programmes comportant une partie de logements locatifs sociaux (article L. 3211-7 du code général des propriétés des personnes publiques CGPPP).

Possibilité d'obtenir auprès du Préfet, la liste des terrains Etat situés sur le territoire communal (article 121-2-1 du code de l'urbanisme).

■ Mesures fiscales et financières

Remboursement des pertes de recettes

Remboursement par l'Etat aux communes et aux EPCI des pertes de recettes résultant de l'exonération de TFPB pendant 15 ou 20 ans pour les logements locatifs sociaux bénéficiant d'une décision de subvention ou de prêt aidé, avant le 31/12/2014, pendant la durée du PCS, à l'exception des logements construits en PLS (articles L. 2335-3, L. 5214-23-2 et L. 5216-8-1 du code général des collectivités territoriales).

Subventions

Possibilité d'obtenir une subvention du Fond d'aménagement urbain limitée à 50 % pour les dépenses engagées pour réaliser du logement social.

3 - Logement des personnes défavorisées

■ Lutte contre l'habitat indigne

- Des subventions peuvent être attribuées pour la mise en oeuvre de MOUS chargées de missions qui vont du repérage jusqu'au traitement du logement indigne.

- Possibilité d'obtenir des aides de l'ANAH pour les études diagnostics (35 % plafonnés à 50 % de 60.000 € HT), les études pré-opérationnelles, OPAH, PIG (50 % plafonnés à 50 % de 100.000 € HT), le suivi-animation (50 % plafonnés à 50 % de 100.000/an), les travaux d'office (50 % du coût HT non plafonné des travaux).

■ Gens du voyage

- Conseils de la DDEA pour la constitution du dossier d'agrément technique, indispensable pour toute demande de subvention. Assistance gratuite de la DDEA à maîtrise d'ouvrage.

- Aides financières à l'investissement du conseil régional, de la CAF et de l'Etat (article 138 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007, décret n° 2001-541 du 25 juin 2001), aide de l'Etat jusqu'au 31 décembre 2008 pour le schéma départemental en cours ; aide au fonctionnement de la CAF et du conseil général.

4 - Les mesures de nature fiscale pour la production de logements

■ Mesures de nature fiscale

Exonérations en faveur du logement

- Exonération de TVA aux opérations de portage immobilier sur des logements situés dans des copropriétés dégradées faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH (article 261.5.1g du code général des impôts-CGI).

- Exonération de taxe sur les plus values pour les propriétaires qui cèdent, avant le 31 décembre 2009, leur terrain aux collectivités, à condition que celles-ci les rétrocèdent à des organismes de logement social (articles 150 U 7° et 8° du CGI).

Taxe sur la cession des terrains nus rendus constructibles

Possibilité d'instaurer une taxe sur la cession des terrains nus rendus constructibles, depuis moins de 18 ans, situés dans les zones urbaines ou une zone à urbaniser d'un document d'urbanisme, sur décision du conseil municipal (article 1529 du CGI), taxe assise sur le prix de cession diminué du prix d'acquisition ou, à défaut sur les 2/3 du prix de vente du terrain, exigible lors de la 1ère cession.

Majoration des bases d'imposition

Majoration de 10 % des bases d'imposition à la taxe locale d'équipement (TLE) afin d'améliorer les ressources accordées aux collectivités territoriales pour leur équipement (article 1585-D du CGI).

■ Mesures liées au parc privé

Le système 'Borloo populaire'

Dans le neuf, le système 'Borloo populaire' consiste en une incitation fiscale favorisant l'investissement des particuliers dans la création de logements à loyers intermédiaires. Une contrepartie sociale est nécessaire par le respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire (article 31 du CGI).

Le système 'Borloo dans l'ancien'

Dans le parc existant, le système 'Borloo dans l'ancien' favorise, par le biais d'un conventionnement des logements par l'ANAH, la location à loyer intermédiaire à des locataires à revenus moyens, ou à loyer social à des locataires aux revenus modestes, en contrepartie de déductions fiscales et de subventions de l'ANAH en cas de travaux (article 31 du CGI).

Logements vacants

Possibilité pour les communes où la taxe sur les logements vacants ne s'applique pas d'instituer une taxe d'habitation pour les logements vacants depuis plus de cinq ans (article 1407 bis du CGI).

Prêt à remboursement différé

Possibilité d'apporter une aide financière de 2.000 € aux ménages remplissant les conditions dans le cadre d'une première acquisition d'un logement neuf, en individuel ou en collectif, en secteur diffus ou en secteur groupé, portage du foncier opéré sous la forme d'un prêt à remboursement différé consenti par un CIL/CCI (dispositif du pass-foncier articles 278 sixies 13 octies et 284 CGI).

■ Mesures tendant à accroître la transparence du marché foncier

Transmission gratuite par l'administration fiscale aux collectivités territoriales, ainsi d'ailleurs qu'aux propriétaires faisant l'objet d'une expropriation, aux services de l'Etat et aux EPCI, des éléments d'information relatifs aux valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les 5 dernières années (article L. 135 B alinéa 1 livre des procédures fiscales).

Transmission aux collectivités territoriales, aux services de l'Etat, à l'ANAH de la liste des logements vacants.