



## 14ème législature

<b>Question N° : 945</b>	De <b>Mme Audrey Linkenheld</b> ( Socialiste, républicain et citoyen - Nord )	<b>Question orale sans débat</b>
<b>Ministère interrogé</b> > Logement, égalité des territoires et ruralité		<b>Ministère attributaire</b> > Logement, égalité des territoires et ruralité
<b>Rubrique</b> >logement	<b>Tête d'analyse</b> >logement social	<b>Analyse</b> > opérations de réhabilitation. décote. réglementation.
Question publiée au JO le : <b>17/03/2015</b> Réponse publiée au JO le : <b>25/03/2015</b> page : <b>3046</b>		

### Texte de la question

Mme Audrey Linkenheld attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'exclusion des programmes de réhabilitation du bénéfice de la décote pour la cession des terrains de l'État. La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement a fait l'objet d'un rapport d'application présenté en commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale en novembre dernier par Jean-Marie Tetart et elle-même. La recommandation n° 11 préconise d'appliquer le système de la décote aux opérations de réhabilitation d'anciens logements appartenant à l'État. Les auditions et les déplacements effectués dans le cadre de ce rapport ont en effet permis de constater que l'interprétation de la loi par le décret d'application du 15 avril 2013 fait que la décote ne peut être accordée que si « les constructions existantes sont destinées à être démolies ou restructurées en vue de permettre la réalisation des programmes de construction ». De nombreuses opérations de réhabilitation ne peuvent donc pas bénéficier de la décote, faute d'être considérées comme de la restructuration. Thierry Repentin, Président de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, conseille également, dans son premier rapport, que « soient étudiées la possibilité et l'opportunité d'étendre le régime de la décote aux biens bâtis qui, par reconversion ou réutilisation, entrent sur le marché du logement sans forcément augmenter les surfaces de plancher antérieurement dédiées au logement des personnels de l'État ». Alors que les conclusions de ces deux rapports sont claires, le Gouvernement n'a pas souhaité retenir l'amendement n° 1280 au projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République qui visait à faire bénéficier de la décote les opérations de réhabilitation. Elle souhaite donc savoir de quelle manière le Gouvernement entend-il donner suite aux recommandations desdits rapports et ainsi permettre la mise sur le marché rapide de logements sociaux.

### Texte de la réponse

#### EXCLUSION DES OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION DU BÉNÉFICE DE LA DÉCOTE POUR LES CESSIIONS DE TERRAINS DE L'ÉTAT.

**M. le président.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour exposer sa question, n° 945, relative à l'exclusion des opérations de réhabilitation du bénéfice de la décote pour les cessions de terrains de l'État.

**Mme Audrey Linkenheld.** Ma question s'adresse à Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de



la ruralité.

Comme vous le savez, madame la ministre, la loi du 18 janvier 2013 a organisé la mobilisation du foncier public en faveur du logement, en particulier du logement social. Avec un collègue de l'opposition, j'ai été chargée de la mission de contrôle relative à l'application de cette loi. Nous avons présenté notre rapport devant la commission des affaires économiques en novembre dernier.

Nous émettons à la fin de cette analyse plusieurs recommandations, et je voudrais insister ici sur la onzième d'entre elles, qui veut qu'une décote soit également possible lorsqu'il s'agit de réhabiliter d'anciens logements appartenant à l'État pour les transformer en logements sociaux.

De nos auditions, de nos discussions avec tous les professionnels concernés, de nos déplacements dans différentes régions, il ressort qu'une lecture à la lettre de la loi de 2013 et de son décret d'application du 15 avril ne le permet malheureusement pas actuellement. Les constructions existantes – casernes et autres logements de fonction – peuvent bénéficier d'une décote sur le prix de cession uniquement si elles nécessitent une restructuration, mais pas en cas de réhabilitation. C'est d'autant plus regrettable qu'une opération de réhabilitation est plus légère et débouche plus facilement sur une offre de nouveaux logements sociaux.

M. Thierry Repentin, président de la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier, a fait ce même constat dans son premier rapport, remis en décembre dernier. Il propose que « soient étudiées la possibilité et l'opportunité d'étendre le régime de la décote aux biens bâtis qui, par reconversion ou réutilisation, entrent sur le marché du logement ».

Alors que les conclusions de ces deux rapports sont claires et convergentes, le Gouvernement n'a pas souhaité retenir l'amendement que j'ai déposé en ce sens avec plusieurs collègues, lors de l'examen du projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République. Dès lors, de quelle autre manière le Gouvernement entend-il donner suite aux recommandations formulées pour accélérer encore la mise sur le marché de logements, notamment sociaux, dans des territoires qui en ont cruellement besoin ?

**M. le président.** La parole est à Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

**Mme Sylvia Pinel, ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.** Vous m'interrogez, madame la députée, sur le fonctionnement d'un outil essentiel de mobilisation du foncier public, que vous avez d'ailleurs, en tant que rapporteure de la loi du 18 janvier 2013, fortement contribué à mettre en place : le système de décote applicable à la cession de terrains de l'État destinés à être bâtis. Il s'agit, vous l'avez rappelé, d'un des principaux leviers qu'actionne le Gouvernement pour relancer la construction de logements et répondre aux besoins de nos concitoyens. C'est une solution efficace et pragmatique à la rareté et à la cherté du foncier, qui sont des difficultés majeures dans les zones tendues que vous connaissez bien.

L'article R. 3211-13 du code général de la propriété des personnes publiques, issu du décret d'application du 15 avril 2013, dont l'objectif portait sur la production de nouveaux logements, ne permet pas d'appliquer la décote à des cessions de biens nécessitant une opération de réhabilitation. Les terrains bâtis concernés par la décote sont ceux sur lesquels les constructions existantes sont destinées à être démolies ou restructurées en vue de permettre la réalisation de programmes de construction.

Il ressort des deux premières années d'application du dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement que, comme vous le soulignez et comme l'a mentionné Thierry Repentin dans son rapport remis au Parlement en janvier dernier, des cessions de biens ne nécessitant qu'une réhabilitation sans restructuration ou démolition n'ont pu être réalisées pour cette raison. Il y a là un vrai frein à la réponse à apporter aux besoins de logement de nos concitoyens.

Afin d'étudier les suites à donner aux préconisations contenues dans votre rapport, élaboré avec M. le député Jean-Marie Tetart, et dans celui de M. Repentin, je vais solliciter les ministères propriétaires de ce type de biens pour être en mesure d'estimer le vivier de logements concernés et la nature des travaux envisagés sur les constructions existantes, et de déterminer la part des bâtiments à réhabiliter ainsi que les coûts qui en résulteront. Ces nouveaux éléments permettront, au regard des besoins en logement sur les territoires, d'envisager les modifications législatives ou réglementaires éventuellement nécessaires pour faire évoluer le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement dans le sens que vous indiquez.

**M. le président.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

**Mme Audrey Linkenheld.** Je vous remercie pour ces indications, madame la ministre. Je comprends donc que les différents ministères vont se mettre au travail. Soyez assurée de tout mon soutien dans la discussion que vous engagez avec ceux qui sont particulièrement concernés – je pense notamment à la défense et l'intérieur. Et s'il faut discuter avec Bercy, nous serons également à vos côtés pour permettre à ces opérations somme toute assez simples de voir le jour afin de loger demain nos concitoyens.