
CE QUI CHANGE POUR LES MAIRES

I. L'ACTION SUR LE FONCIER RENFORCEE

1) *Mieux connaître le marché foncier de son territoire*

Le marché foncier est caractérisé par une grande opacité, déplorée tant par les professionnels que par les élus locaux. Cette opacité est en grande partie liée aux coûts de transmission des actes détenus par les services fiscaux.

Désormais, les services fiscaux sont tenus de transmettre **gratuitement** les données qu'ils détiennent :

- aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,
- aux collectivités territoriales et aux EPCI à fiscalité propre,
- aux services de l'Etat et à ses établissements publics,

qui en font la demande (art. 21).

De même, grâce à une meilleure connaissance du patrimoine public sur leur commune ou groupement de commune, les élus locaux pourront développer les stratégies foncières les plus pertinentes et adapter les documents d'urbanisme en ce sens. Dans ce sens, les maires et présidents d'EPCI compétents en matière de PLH **peuvent demander** au préfet, qui sera tenu de la leur transmettre, **la liste des immeubles situés sur leur territoire appartenant à l'Etat** et à ses établissements publics (article 2).

Rendre obligatoire la réalisation de logements sociaux dans chaque nouveau programme

Non seulement les communes peuvent désormais **réserver des emplacements** (article 4 III 1°) en vue de la réalisation de programmes de logements dans les **zones à urbaniser** (et non plus uniquement dans les zones urbanisées), mais en outre elles peuvent **rendre obligatoire la réalisation de logements sociaux dans chaque nouveau programme** de logements (article 4 III 2°).

Ainsi, les communes ou les groupements de commune ayant la compétence urbanisme peuvent délimiter dans le PLU les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux.

En **contrepartie** de cette servitude, un **droit de délaissement** est institué au profit du propriétaire du bien soumis à cette servitude. Les communes doivent donc s'y préparer afin, le cas échéant et si elles le souhaitent, d'acheter les terrains des propriétaires faisant valoir leur droit de délaissement (article 4 V à VIII).

2) *Majorer le coefficient d'occupation des sols*

Le conseil municipal peut désormais délimiter des secteurs dans lesquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une **majoration du coefficient d'occupation des sols, pouvant aller jusqu'à 50%** (article 4 IX). La commune peut ainsi inciter à réaliser des logements sociaux grâce à un COS plus avantageux.

Quelles sont les communes concernées ?

- Communes de plus de 20 000 habitants (en Savoie : Aix-les-Bains et Chambéry)
- Communes de plus de 1 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat (en Savoie : les communes de plus de 1 500 habitants membres de Chambéry Métropole)

Quelles sont les modalités d'application ?

Délibération motivée du conseil municipal qui détermine d'une part le périmètre et d'autre part la majoration, celle-ci ne pouvant excéder 50%.

Quelles conditions de mise en œuvre et quel calendrier ?

La majoration de COS ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou du projet d'aménagement et de développement durables du PLU

Cette disposition s'applique aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

3) Acquérir des terrains appartenant à l'Etat plus facilement

Afin de simplifier et d'accélérer les procédures, le **droit de priorité et le droit de préemption urbain des communes sont fusionnés** en cas de cession de terrains publics (article 15).

Quels projets de cession sont concernés ?

Sont concernées les cessions d'immeubles (ou droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble) qui appartiennent à l'Etat, à ses établissements publics ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital.

A titre exceptionnel, l'Etat peut procéder à une vente groupée, auquel cas la commune (ou l'EPCI) doit exercer son droit de priorité sur l'ensemble des biens.

Dans tous les cas, l'exercice du droit de priorité doit avoir pour objectif de réaliser une opération d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue d'une telle opération.

Qui peut exercer le droit de priorité ?

- la commune sur laquelle est situé le bien
- l'EPCI titulaire du droit de préemption urbain
- un établissement public ou un concessionnaire d'opération d'aménagement (type SEM) à qui la commune ou l'EPCI a délégué son droit de priorité.

Quelle est la procédure ?

- le propriétaire public notifie à la commune son intention de vendre et indique le prix estimé par les services fiscaux
- la commune ou l'EPCI a deux mois pour décider d'acquérir le bien, demander une diminution du prix de vente au titre de l'article 3211-7 du code général de la propriété publique (programme de logements comportant au moins une moitié de logements sociaux) ou saisir le juge de l'expropriation
- en cas de saisine du juge, celui-ci fixe le prix, exclusif de toute indemnité accessoire
- l'Etat peut décider de retirer le bien de la vente ou le céder au prix déterminé par le juge à la commune, qui a alors six mois pour s'acquitter du paiement.

A toutes les étapes, si la commune ou l'EPCI renonce à son droit de priorité, la vente suit son cours normalement.

Si l'Etat décide de retirer le bien de la vente puis, quelques mois plus tard, décide de le céder à un prix inférieur à celui fixé par les services fiscaux ou le juge de l'expropriation, il doit à nouveau en proposer l'acquisition à la commune qui dispose de deux mois pour se prononcer. De même, si les biens n'ont pas été cédés dans un délai de trois ans à compter de la notification de déclaration d'intention d'aliéner déposée par le propriétaire public ou de la décision du juge de l'expropriation, la commune ou l'EPCI recouvre son droit de priorité.

4) *Adapter l'urbanisme opérationnel*

a. Des PLU plus concertés et mieux évalués

La **consultation** lors de l'élaboration du PLU s'étend à deux nouveaux acteurs : les **présidents d'EPCI compétents en matière d'habitat** (article 4 XI) et les **organismes HLM** disposant d'une partie de leur patrimoine sur la commune (article 4 IV). Les premiers doivent désormais être informés de l'élaboration du PLU et peuvent être consultés s'ils le souhaitent. Les seconds peuvent demander à prendre connaissance du projet de PLU, que le maire est alors tenu de leur communiquer, et peuvent émettre s'ils le souhaitent un avis dans un délai de deux mois.

S'agissant de l'évaluation des PLU, le conseil municipal doit, tous les trois ans à compter de l'adoption du plan local d'urbanisme, **analyser les résultats de son application au regard des besoins en logements**. Sur la base de ce bilan, le conseil municipal délibère sur le maintien, la modification ou la mise en révision du PLU (article 4).

b. Les autorisations d'urbanisme sécurisées

Afin d'accélérer les procédures, le juge administratif a maintenant la possibilité **d'annuler partiellement un permis** de construire ou d'aménager. Le bénéficiaire du permis est alors invité à modifier la seule partie de son projet mise en cause, après quoi il demande à la commune, ou à l'autorité compétente, de prendre un arrêté modificatif (article 11).

Par ailleurs, la loi ENL **restreint les recours engagés par des associations** contre des permis. **Désormais en effet, seules les associations dont les statuts ont été déposés en préfecture avant l'affichage en mairie de la demande de permis peuvent désormais agir contre une décision d'urbanisme** (article 14).

Enfin, est instituée une **prescription administrative de dix ans** : lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale.

c. Des outils d'acquisition foncière

La création d'**établissements publics fonciers locaux**, excellent outil de portage foncier pour les collectivités, est désormais facilitée. Les EPCI compétents ou les conseils municipaux en l'absence d'EPCI, et non plus le préfet, peuvent décider de créer un EPFL. Sans décision contraire du préfet dans un délai de trois mois, son avis est réputé favorable et la création de l'établissement public foncier local prend effet (article 16).

Un **nouveau régime de sociétés publiques locales** est expérimenté pour une durée de cinq ans : détenues à 100% par des collectivités territoriales et / ou leurs groupements, les **sociétés publiques d'aménagement** sont entièrement dédiées à des opérations d'aménagement urbain (article 20).

II. LE LEVIER FISCAL CONFORTE

1) *Encourager la réalisation de logements par la fiscalité locale*

a. Majoration de taxe foncière sur les propriétés non bâties

La loi ENL prévoit une **augmentation de la majoration de taxe foncière** sur les propriétés non bâties **pour les terrains constructibles afin de décourager la rétention foncière** (article 24).

Désormais, **les communes qui le souhaitent peuvent instaurer, par délibération motivée, une majoration de taxe foncière d'un montant de 0.50 €, 1 €, 1.50 €, 2 €, 2.50 € ou 3 € par mètre carré et par an.**

Quelles conditions de mise en œuvre ?

La majoration de TFNB s'applique à la **surface du terrain réduite de 1 000 m² et ne peut excéder 3% de la valeur** forfaitaire moyenne du mètre carré (définie par décret en fonction de la situation géographique).

Un certain nombre d'exemptions sont définies par la loi.

Quel calendrier ?

Cette disposition est applicable à partir des impositions au titre de l'année 2007.

b. Partage de la plus-value de cession sur les terrains rendus constructibles

Lorsqu'un terrain est rendu constructible par un changement d'affectation dans les documents d'urbanisme, il prend de facto de la valeur. Afin de partager la plus-value entre le propriétaire et la commune responsable de la prise de valeur du terrain, les communes peuvent, **sur délibération motivée, instituer une taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus rendus constructibles** (article 26).

Sur quels terrains s'applique la taxe sur la plus-value de cession ?

- **les terrains nus rendus constructibles** du fait de leur classement par un PLU dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser ainsi que les terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par une carte communale dans une zone constructible.

Attention : la décision de classement du terrain doit être intervenue **depuis moins de 18 ans**.

Comment est calculée la taxe sur la plus-value de cession ?

Montant de la taxe = (prix de vente du terrain x 2/3) x 10% (soit : valeur du terrain x 6.67 % !)

A partir de quand s'applique-t-elle ?

La taxe s'applique aux cessions réalisées à compter du premier jour du troisième mois qui suit la date de la délibération du conseil municipal, laquelle doit être notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date de la délibération du conseil municipal. Si la délibération du conseil municipal intervient en 2006, la taxe entre en vigueur au plus tôt au 1^{er} janvier 2007.

c. Taxe sur les logements vacants et taxe locale d'équipement

Désormais, **toutes les autres communes peuvent instaurer, par délibération motivée du conseil municipal, une taxe sur les logements vacants** (article 47). Elle s'applique aux logements vacants **depuis plus de cinq ans**.

Par ailleurs, afin d'accompagner l'effort de construction des maires, une **majoration de l'assiette de la taxe locale d'équipement** est instituée par la loi ENL (article 25). Elle entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2007.

2) *Encourager le logement social*

Lorsqu'une collectivité a acheté à un particulier un immeuble qu'elle revend **dans un délai d'un an à un organisme Hlm, une SEM bailleur social ou une union d'économie sociale, le particulier vendeur** (ou le groupement ou la société s'ils sont passibles de l'impôt sur le revenu) **ne paie pas d'impôt sur le revenu sur la plus-value de cession qu'il a réalisée**. **Cette disposition porte sur les cessions à intervenir avant le 31 décembre 2007** (article 15).

Par ailleurs, les **constructions de logements sociaux de bonne qualité environnementale** réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale bénéficient d'une **exonération de TFPB pour une durée de trente ans** (article 5) s'ils respectent quatre des cinq critères suivants :

- modalités de conception tenant compte des données environnementales, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement
- modalités de réalisation adaptées (gestion des déchets du chantier notamment)
- performance énergétique et acoustique
- utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables
- maîtrise des fluides.

Pour bénéficier de l'exonération de TFPB, les projets doivent avoir fait l'objet d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé intervenue entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009 et leur chantier ne doit pas avoir démarré avant le 16 juillet 2006.

Enfin, la **TVA à taux réduit (5.5%)** s'applique désormais à l'**abonnement à un réseau de chaleur** ainsi qu'à la **totalité de la facture** (abonnement + consommation) **si la chaleur est produite au moins à 60%** à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets ou d'énergie de récupération (article 76).

Grâce à cette disposition qui touche notamment les occupants du parc social – principal bénéficiaire des réseaux de chaleur - , les ménages pourront économiser de 20 à 90 € par an, les énergies renouvelables seront favorisées et la filière bois soutenue.

3) *Préserver les finances locales*

Selon le droit en vigueur, les logements sociaux sont exonérés de TFPB pendant quinze à vingt ans. La loi ENL instaure une **compensation intégrale par l'Etat des pertes de recettes subies par les communes et leurs groupements** (article 23).

Sont concernés les **logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS exclusivement) bénéficiant d'une décision de financement intervenue entre le 1^{er} décembre 2005 et le 31 décembre 2009**.

III. LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE

1) Elaborer des programmes locaux de l'habitat

L'élaboration d'un programme local de l'habitat est désormais **obligatoire** (article 3) dans :

1. les communautés d'agglomération,
2. les communautés urbaines,
3. les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

En outre, lors de l'élaboration du PLH, le diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement devra maintenant inclure un **repérage des diverses formes d'habitat indignes et des copropriétés dégradées** (article 43).

Enfin, une **dérogation à la continuité territoriale pour la constitution d'une communauté de communes** est instituée jusqu'au 1^{er} janvier 2007 afin de favoriser les PLH intercommunaux (article 107).

Jusqu'à cette date, une commune membre d'une communauté de communes existante peut demander son adhésion à un autre EPCI avec lequel elle n'a pas de lien territorial si :

- l'EPCI auquel elle demande d'adhérer est à fiscalité propre et compétent en matière de PLH
- la commune qui demande son adhésion et l'EPCI visé appartiennent au périmètre d'un même schéma de cohérence territoriale
- l'EPCI visé couvre la majorité de la population concernée par le SCOT en question.

2) Lutter contre l'habitat insalubre et indigne

A titre expérimental pour une durée de cinq ans, les communes et EPCI qui le souhaitent peuvent soumettre toute nouvelle mise en location d'un immeuble de plus de trente ans à une **obligation de déclaration de mise en location** (article 48).

Quelles sont les collectivités qui peuvent se porter candidates à l'expérimentation ?

- Les communes de plus de 50 000 habitants
- Les EPCI, compétents en matière d'habitat, de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants

Quelles modalités de mise en œuvre ?

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI **délimite les secteurs, voire au sein de ces secteurs les immeubles**, pour lesquels l'obligation de déclaration de mise en location est instaurée ainsi que la date d'entrée en vigueur de l'obligation (au plus tôt six mois après la date de la délibération).

Quels sont les effets de la déclaration ?

Le récépissé de la déclaration est obligatoire pour la perception par le bailleur des APL (bénéfice du paiement en tiers payant).

3) Favoriser l'accession à la propriété

Les communes qui le souhaitent peuvent mettre en place un **guichet unique de l'accession aidée à la propriété** (article 30). A cette fin, sont communiqués aux maires, à leur demande :

- les projets de vente de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux
- les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs se situant dans la commune
- les informations relatives aux dispositifs de prêts en faveur des ménages modestes.

En outre, afin de contenir l'impact négatif des prix du foncier sur l'accession à la propriété, le **dispositif du bail à construction** est renforcé (article 31). Une fois remboursées les sommes correspondant à la partie construite de la maison, l'accédant bénéficie d'une option d'achat sur le terrain qu'il peut acquérir quand il le souhaite

Enfin, les **collectivités territoriales peuvent désormais vendre les logements locatifs conventionnés qu'elles détiennent**, en les proposant prioritairement aux locataires de son parc conventionné (article 32).

4) Développer les aires de grand passage pour les gens du voyage

Au-delà des aires permanentes d'accueil des gens du voyage financées jusqu'à 70% par l'Etat dans le cadre de la loi du 5 juillet 2000, des aires de grand passage sont nécessaires pour répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels. Ces aires spécifiques pourront désormais être **subventionnées à 100% par l'Etat** sur décision du préfet, après avis de la commission consultative départementale (article 89).

5) Modifications apportées à la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU

Tout d'abord, la comptabilisation des logements locatifs sociaux **inclut** désormais :

- les **logements sociaux vendus par les organismes HLM à leurs locataires** durant cinq ans à compter de leur cession intervenue à partir du 1^{er} juillet 2006 (article 30)
- les **logements dont le conventionnement est arrivé à échéance** durant cinq ans à compter du terme de la convention (article 64).

S'agissant du montant du **prélèvement de solidarité** dû par les communes ne disposant pas de 20% de logements locatifs sociaux, il n'est plus forfaitaire (environ 150 € par logement manquant) mais **devient proportionnel au potentiel fiscal** et ne peut dépasser 5% des dépenses de fonctionnement de la commune (article 65).

Quant aux engagements triennaux de rattrapage, dans les communes n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux, **le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30% de la totalité des logements réalisés** ou commencés sur le territoire communale dans la même période (article 65).

Enfin, des **commissions départementales et une commission nationale** sont créées **afin d'examiner le respect par les communes de leurs obligations** de réalisation de logements locatifs sociaux, les difficultés qu'elles ont éventuellement pu rencontrer et les solutions qui peuvent être proposées en vue de l'atteinte du seuil des 20% (article 65).