



PREMIER MINISTRE

SERVICE DE PRESSE

Accroître l'offre de logements

Le code l'urbanisme permet aux communes et aux EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) de décider des majorations de constructibilité, soit de façon sectorielle (délibérations spécifiques pour les HLM ou la performance thermique), soit de façon transversale (tous logements, sur tout ou partie de la commune, dans la limite de 20 %), sans avoir pour autant à modifier leurs documents d'urbanisme. La constructibilité supplémentaire accroît l'offre de logements et permet de l'orienter (performance énergétique, logement social, ...).

1. Augmenter la constructibilité

Un nouvel article, dans la partie législative du Code de l'urbanisme, majorera de 30 % la constructibilité dans les communes couvertes par un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou un Plan Local d'Urbanisme (PLU), pendant trois ans, pour permettre la construction ou l'agrandissement de logements.

Majorer la constructibilité signifie, avec cette mesure, relever de 30 % les règles des POS et des PLU afférentes au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS. Là où, à PLU constant, on pouvait construire 100 logements, ce sera ainsi désormais 130 pendant 3 ans.

Applicabilité : la mesure proposée consiste à appliquer cette logique vertueuse de majoration de la constructibilité aux communes qui ne l'ont pas fait d'elles-mêmes. Les collectivités qui ont déjà délibéré pour ouvrir la possibilité de dépassements (dans la limite de 20 %, portée à 30 % par le projet d'article) des mêmes règles, dans certaines parties de leur territoire, ne sont pas concernées.

Les collectivités pourront délibérer contre l'application de la mesure à tout ou partie du territoire concerné, pour garantir le respect du principe constitutionnel de libre administration des collectivités locales.

Lorsque des majorations sont déjà prévues pour encourager la construction de logements HLM ou les travaux de performance énergétique, le cumul de ces majorations avec celle qui est introduite dans la loi ne peut pas permettre de dépasser la constructibilité existante de plus de 50 %.

La majoration n'est pas applicable dans les zones couvertes par un PEB (plan d'exposition au bruit). Elle ne permet pas de déroger aux servitudes d'utilité publique (ex : pour les risques naturels ou technologiques, la protection du patrimoine etc.), ni aux lois montagne et littoral.

page 1/2

Conférence de presse, lundi 30 janvier 2012

Hôtel de Matignon – 57, rue de Varenne 75007 PARIS

Date d'entrée en vigueur : dans un délai de 2 mois après l'entrée en vigueur de la loi à venir et jusqu'au 1er juillet 2015.

Etude d'impact : la mesure devrait permettre de construire 40 000 logements supplémentaires chaque année.

2. Accélérer les cessions de foncier public

Grâce aux cessions de foncier public, organisées depuis 2007, nous avons construit 42 000 logements sur d'anciens terrains publics, et serons à 55 000 à la fin de l'année 2012. Conformément à l'objectif, 60 % de ces mises en chantier concerneront l'Ile-de-France.

De nouvelles mesures vont nous permettre d'augmenter le nombre de logements construits sur du foncier public d'ici 2016 :

- **Le nombre cible de logements passe de 70 000 à 100 000 logements** (sans tenir compte de la majoration de constructibilité) :
 - **Mise en chantier de 50 000 logements sur la période 2012-2016 en Ile-de-France sur 400 sites de l'Etat**, représentant 880 ha. Cet objectif pourrait être dépassé, à la faveur de la majoration de constructibilité de 30 % proposée ci dessus.
 - **Quelques sites emblématiques :** un ancien site de l'OTAN à Rueil-Malmaison pour 150 logements (ou 23 000m²), le Fort d'Aubervilliers en Seine Saint Denis pour 1800 logements sur une emprise de plus de 250 000 m², le déménagement de l'Ecole Centrale de Chatenay-Malabry vers Saclay qui libérera 140 000 m².
 - Une seconde programmation est lancée pour la province, à hauteur également de **50 000 logements**.

- Les mesures suivantes seront mises en œuvre pour atteindre la cible:
 - Réduction du risque d'appels d'offres infructueux, ou d'offre de logements insuffisante par un renforcement de la concertation avec les collectivités territoriales
 - Lancements d'appels d'offres groupés, pour donner plus de visibilité aux cessions, et mobiliser davantage de porteurs de projets
 - Ventes de sites publics alors qu'ils sont encore occupés par les services, avec des sanctions pour ceux qui ne les quittent pas dans les délais fixés
 - pour limiter le coût immédiat pour les acheteurs (collectivités, promoteurs, organismes HLM), **l'Etat pourra louer ses terrains sur de très longues durées**, pour permettre la construction de logements locatifs qui, à terme, lui reviendront gratuitement.

Date d'entrée en vigueur : immédiate

Etude d'impact : 100 000 logements supplémentaires