

N° 595

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2011-2012

Enregistré à la Présidence du Sénat le 14 juin 2012

PROPOSITION DE LOI

visant à abroger la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire,

PRÉSENTÉE

Par MM. Thierry REPENTIN, François REBSAMEN, Daniel RAOUL, Jean-Jacques MIRASSOU, Yves ROME, Claude BÉRIT-DÉBAT, Jacques BERTHOU, Dominique BAILLY, Jean-Marc TODESCHINI, René VANDIERENDONCK, Claude DILAIN, Mmes Christiane DEMONTÈS, Marie-Noëlle LIENEMANN, Frédérique ESPAGNAC, MM. Alain ANZIANI, Jean-Pierre SUEUR, Mme Laurence ROSSIGNOL, MM. Didier GUILLAUME, Michel BERSON, Philippe KALTENBACH, Mme Catherine TASCA, M. Jean-Jacques FILLEUL et les membres du groupe socialiste (1) et apparentés (2),

Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) *Ce groupe est composé de :* Mmes Jacqueline Alquier, Michèle André, MM. Serge Andreoni, Alain Anziani, David Assouline, Bertrand Auban, Dominique Bailly, Mme Delphine Bataille, MM. Jean Pierre Bel, Claude Bérít-Débat, Jean Besson, Mmes Maryvonne Blondin, Nicole Bonnefoy, MM. Yannick Botrel, Didier Boulaud, Martial Bourquin, Mme Bernadette Bourzai, M. Michel Boutant, Mme Nicole Bricq, MM. Jean-Pierre Caffet, Pierre Camani, Mme Claire Lise Campion, M. Jean-Louis Carrère, Mme Françoise Cartron, MM. Luc Carvounas, Bernard Cazeau, Yves Chastan, Jacques Chiron, Mme Karine Claireaux, MM. Gérard Collomb, Mme Hélène Conway Mouret, MM. Roland Courteau, Yves Daudigny, Marc Daunis, Michel Delebarre, Jean-Pierre Demerliat, Mme Christiane Demontès, MM. Félix Pierre Desplan, Claude Dilain, Claude Domeizel, Mmes Odette Duriez, Josette Durrieu, MM. Vincent Eblé, Philippe Esnol, Mme Frédérique Espagnac, MM. Alain Fauconnier, Jean Luc Fichet, Jean-Jacques Filleul, Jean Claude Frécon, Mme Catherine Génisson, M. Jean Germain, Mmes Samia Ghali, Dominique Gillot, MM. Jean Pierre Godefroy, Gaëtan Gorcé, Jean-Noël Guérini, Didier Guillaume, Claude Haut, Edmond Hervé, Mme Odette Herviaux, MM. Philippe Kaltenbach, Claude Jeannerot, Ronan Kerdraon, Mme Bariza Khiari, MM. Yves Krattinger, Georges Labazée, Mme Françoise Laurent Perrigot, MM. Jacky Le Menn, Alain Le Vern, Jean-Yves Leconte, Mme Claudine Lepage, M. Jean-Claude Leroy, Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. Jeanny Lorgeoux, Jean-Jacques Lozach, Roger Madec, Philippe Madrelle, Jacques-Bernard Magner, François Marc, Marc Massion, Rachel Mazuir, Mmes Michelle Meunier, Danielle Michel, MM. Jean-Pierre Michel, Gérard Miquel, Jean Jacques Mirassou, Alain Néri, Mme Renée Nicoux, MM. Jean-Marc Pastor, François Patriat, Daniel Percheron, Jean-Claude Peyronnet, Bernard Piras, Roland Povinelli, Mme Gisèle Printz, MM. Marcel Rainaud, Daniel Raoul, François Rebsamen, Daniel Reiner, Thierry Repentin, Alain Richard, Roland Ries, Gilbert Roger, Yves Rome, Mmes Laurence Rossignol, Patricia Schillinger, MM. Jean-Pierre Sueur, Simon Sutour, Mme Catherine Tasca, MM. Michel Teston, René Teulade, Jean-Marc Todeschini, André Vallini, René Vandierendonck, Yannick Vaugrenard, Michel Vergoz, Maurice Vincent et Richard Yung.

(2) *Apparentés :* MM. Maurice Antiste, Jean-Étienne Antoinette, Michel Berson, Jacques Berthou, Jacques Cornano, Jacques Gillot, Mme Virginie Klès, MM. Serge Larcher, Thani Mohamed Soilihi, Robert Navarro, Georges Patient et Richard Tuheiva.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le 6 mars dernier, à la veille de la suspension des travaux parlementaires, le Parlement adoptait - dans la précipitation - le **projet de loi relatif à la majoration des droits à construire**.

Comme l'indiquait le rapport de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, le **dispositif** figurant dans ce texte est « *improvisé, redondant, inefficace et porteur d'insécurité juridique* »¹.

Improvisé, car le texte n'a donné lieu à **aucune consultation** des acteurs du logement.

Redondant, car la loi crée un **quatrième dispositif** venant s'ajouter au dispositif permettant aux communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS) de majorer les droits à construire et aux dispositifs ciblés sur les logements sociaux et les bâtiments à haute performance énergétique.

Inefficace, car, d'une part, il ne vise qu'à inverser le sens de la délibération prise par les collectivités territoriales, la majoration des droits à construire ayant lieu sauf délibération contraire de ces dernières. **Pourquoi les communes utiliseraient-elles ce dispositif alors qu'elles n'ont que peu recouru aux précédents ?** D'autre part, de **nombreuses dispositions techniques, économiques et juridiques** font obstacle à l'exploitation effective des droits à construire majorés : le respect d'autres règles d'urbanisme (règles de prospect notamment), le respect des dispositions des lois montagne et littoral, la nécessité d'accords pour redéfinir des conventions privées (copropriétés et lotissements), les difficultés à modifier le bâti... Le texte n'a comme seule conséquence tangible qu'un effet d'aubaine pour les propriétaires de biens dont les droits à construire ont été augmentés.

¹ Rapport n° 436 (2011-2012) fait au nom de la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire sur le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire, M. Thierry REPENTIN, p. 7.

Source d'insécurité juridique, car de nombreuses questions se posent quant à la procédure de consultation du public, notamment sur le lien entre la note d'information et le sens de la délibération de la collectivité territoriale ou sur le degré de précision de la note d'information, et quant à la cohérence interne et externe des documents d'urbanisme.

Plus généralement, **l'esprit même de ce texte pose problème puisqu'il fait des collectivités territoriales et de leurs groupements les responsables de la crise actuelle du logement**, comme cela a clairement transparu dans les propos tenus par l'ancien Président de la République le 2 février 2012 à Longjumeau.

En conséquence, **l'article unique** de la présente proposition de loi vise à abroger les dispositions de la loi n° 2012-376 du 30 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.

Il est **important que cette abrogation intervienne rapidement**, avant que ne s'enclenche la phase de consultation du public, c'est-à-dire avant le terme du délai de six mois prévu par la loi pour la mise à disposition du public de la note d'information, soit en septembre 2012.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② I. – Aux deuxième et troisième phrases du sixième alinéa de l'article L. 123-1-11, le taux : « 30 % » est remplacé par le taux : « 20 % ».
- ③ II. – L'article L. 123-1-11-1 est abrogé.
- ④ III. – Le second alinéa de l'article L. 128-3 est supprimé.