



N° 1607

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUATORZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 décembre 2013.

PROPOSITION DE LOI

visant à majorer les droits à construire,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Frédéric LEFEBVRE,

député.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

En ce 22 novembre 2013, 1^{ère} journée « solidarité logement », la Fondation « I Loge you » et la Fondation de France se mobilisent afin de lutter contre le mal-logement.

La solution au mal-logement réside dans la mobilisation de tous les Français et dans la relance de l'offre.

Si les particuliers peuvent se mobiliser en aidant financièrement ces fondations, en accueillant un étudiant, en ayant recours à l'auto-réhabilitation accompagnée, à la location solidaire, ou en sollicitant l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) pour offrir à la location des logements plus sûrs et plus salubres, l'État et le législateur doivent également créer les conditions d'un développement de l'offre.

À la fin de la précédente législature le Parlement avait adopté la proposition de construire 30 % de surface habitable en plus que ce que permet le coefficient d'occupation des sols.

Avant 2012, l'augmentation du coefficient d'occupation des sols était possible – grâce aux mesures instaurées par le Grenelle de l'environnement – mais elle ne concernait que des logements classés « économes en énergie ».

La loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire a levé cette restriction et a généralisé une augmentation du COS qui devait permettre de densifier l'offre de logements en zone tendue (grandes agglomérations) tout en réduisant l'étalement des zones urbaines.

Elle visait, en complément de l'action engagée pour accélérer la libération du foncier public, à encourager l'offre de logements en favorisant, par des allègements réglementaires, la densification des constructions.

Cette mesure avait pour conséquence d'inciter les promoteurs immobiliers à construire en leur ouvrant la possibilité d'accroître leur capacité de logements sans pour cela investir dans l'acquisition de terrains supplémentaires, et par voie de conséquence de développer l'offre disponible sans créer de tension sur les prix.

Dans le cadre de l'alternance politique, la loi n° 2012-955 du 6 août 2012 a abrogé, la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.

Alors que nos compatriotes éprouvent de plus en de difficulté à se loger, l'objet de la présente proposition de loi est rétablir les dispositions adoptées dans le cadre de la loi du 20 mars 2012.

Son adoption constituerait un signe fort. Elle permettrait d'encourager la reprise de la construction par les propriétaires qui dans le contexte actuel, hésitent à investir. Elle favoriserait l'activité du secteur du bâtiment, aujourd'hui inquiet par la hausse de la TVA sur les travaux de rénovation. Elle permettrait d'accroître l'offre à destination de nombreux Français en quête d'un logement abordable.

C'est dans cette perspective, où chacun a à y gagner, que nous devons repenser la politique du logement !

L'article unique de cette proposition porte par conséquent sur le dispositif de majoration des règles de constructibilité applicables dans les collectivités dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone. Compte tenu de l'urgence, contrairement au texte adopté en 2012, ce dispositif est applicable de plein droit, dans ces collectivités, sans possibilité d'y déroger.

Le I a pour objet de porter, dès l'entrée en vigueur de la loi, la majoration des règles de constructibilité prévue à l'article L. 123-1-11 du code de l'urbanisme, pour l'agrandissement et la construction de bâtiments à usage d'habitation, de 20 à 30 %. Une telle majoration est décidée en vertu d'une délibération expresse de la collectivité.

Le II crée un article L. 123-1-11-1. Cet article prévoit, en l'absence d'une délibération prise en application de l'article L. 123-1-11, adoptée avant l'entrée en vigueur de la loi, une majoration de 30 % des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les objectifs de la présente proposition de loi.

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 : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % ».
- ③ II. – Après l'article L. 123-1-11, il est inséré un article L. 123-1-11-1 ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 123-1-11-1. – I. –* Les droits à construire résultant des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols fixées par le plan local d'urbanisme, le plan d'occupation des sols ou le plan d'aménagement de zone sont majorés de 30 % pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les conditions prévues au présent article. Cette majoration s'applique dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan d'aménagement de zone en vigueur à la date de promulgation de la loi n° du visant à majorer les droits à construire.
- ⑤ « La majoration de 30 % prévue au premier alinéa du présent I n'est applicable ni dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4, ni dans les secteurs sauvegardés. Elle ne peut avoir pour effet de modifier une règle édictée par l'une des servitudes d'utilité publique prévues à l'article L. 126-1, ni de déroger aux chapitres V et VI du titre IV du livre I.
- ⑥ « II. – Dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la loi n° du précitée, l'autorité compétente, en application de l'article L. 123-6, pour élaborer le plan local d'urbanisme met à la disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % prévue au I du présent article sur le territoire de la ou des communes concernées, notamment au regard des objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations à compter de la mise à disposition de cette note.
- ⑦ « Les modalités de la consultation du public prévue au premier alinéa du présent II et du recueil et de la conservation de ses observations sont

précisées, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette consultation. Elles peuvent prendre la forme d'une mise en ligne du dossier de consultation ou d'une présentation au cours d'une réunion publique.

- ⑧ « À l'issue de la mise à disposition de la note d'information mentionnée au même premier alinéa, le président de l'établissement public ou le maire présente la synthèse des observations du public à l'organe délibérant de l'établissement public ou au conseil municipal. Cette synthèse est tenue à disposition du public. Un avis précisant le lieu dans lequel elle est tenue à disposition du public fait l'objet des mesures d'affichage et, le cas échéant, de publicité applicables aux actes modifiant un plan local d'urbanisme.
- ⑨ « III. – La majoration mentionnée au premier alinéa du I est applicable huit jours après la date de la séance au cours de laquelle la synthèse des observations du public a été présentée à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou au conseil municipal et au plus tard à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi n° du visant à majorer les droits à construire.
- ⑩ « IV. – Le présent article s'applique aux demandes de permis et aux déclarations déposées en application de l'article L. 423-1 avant le 1^{er} janvier 2016. »
- ⑪ III. – L'article L. 128-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑫ « Il en est de même de l'application combinée des articles L. 123-1-11-1, L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2. »

