

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 novembre 2019

COÛT DU FONCIER ET OFFRE DE LOGEMENTS - (N° 2434)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° 20

présenté par
M. Freschi

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

Après l'article L. 302-9-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-9-2-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-9-2-1.* – Lorsque, dans les communes appartenant à la zone A, A *bis* et B1, au terme de la période triennale échue, le nombre de logements en objectif n'a pas été atteint, le représentant de l'État dans le département informe le maire de la commune de son intention d'engager une procédure de constat de carence. Il lui précise les faits qui motivent l'engagement de la procédure et l'invite à présenter ses observations dans un délai au plus de deux mois.

« En tenant compte de l'importance de l'écart entre les objectifs et le nombre de logements autorisés constatées au cours de la période triennale échue, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune et des projets de logements en cours d'autorisation, le représentant de l'État dans le département prononce, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, la carence de la commune. Cet arrêté prévoit les secteurs dans lesquels le représentant de l'État dans le département est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des catégories de constructions ou d'aménagements à usage de logements.

« L'arrêté du représentant de l'État dans le département peut faire l'objet d'un recours de pleine juridiction.

« Lorsqu'il a constaté la carence d'une commune en application du présent article, le représentant de l'État dans le département peut conclure une convention avec un établissement public foncier, d'aménagement, un établissement public local ou une société d'économie mixte, en vue de la construction de logements, de la conversion de bureaux en logements ou la réhabilitation des

logements nécessaires à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du I de l'article L. 302-8 du présent code.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles L. 515-8 à L. 515-11 du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles L. 515-15 et L. 562-1 du code de l'environnement, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article L. 174-5 du code minier.

« À compter du 1^{er} janvier 2022, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales lorsque le nombre des logements sociaux y excède 25 % des résidences principales.

« Ce prélèvement est fixé à 20 % du potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du même code multiplié par la différence entre les objectifs annualisés prévus dans le programme local de l'habitat s'imposant sur la commune, et le nombre de logements autorisés sur la commune l'année précédente, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le prélèvement n'est pas effectué s'il est inférieur à la somme de 20 000 €.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la cotisation foncière des entreprises inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

« Hors Île-de-France, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, si la commune appartient à un tel établissement.

« À défaut, elle est versée à l'établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du même code si la commune est située dans le périmètre de compétence d'un tel établissement. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à définir une disposition sur les communes des zones tendues (A, A *bis* et B1) conforme aux préconisations du rapport Lagleize, en sa proposition n° 26.

Compte-tenu de la situation dramatique de sous-construction que connaissent certains territoires tendus qui par ailleurs bénéficient de nombreux dispositifs de défiscalisation très coûteux pour l'État, il devient urgent d'amorcer un changement majeur de dynamique pour répondre aux besoins

de nos concitoyens dans les grandes villes et les métropoles qui n'en peuvent plus de consacrer près de 50 à 60 % de leur budget pour financer leur logement, leurs charges et leurs trajets domicile-travail ou du temps qu'ils perdent pour se rendre à leur travail à cause de la congestion et de la saturation des modes de transports classiques. En Ile-de-France, comme dans l'essentiel des métropoles, l'absence de dynamique constructive suffisante repousse les ménages modestes loin des zones d'emploi. L'absence de vigilance sur la dérive des chiffres de construction de logements dans les zones tendues, proches des zones d'emploi, conduit à alimenter l'étalement urbain et l'artificialisation des terres agricoles. Il s'agit d'un gâchis pour l'avenir.

Il apparaît désormais fondamental que des mesures de suivi attentif de la construction proposé dans l'article 7 de la proposition de loi adoptée en Commission, tout en mesurant le nombre de logements effectivement autorisés par les permis de construire et pas seulement livrés. Le présent amendement vise à renforcer l'efficacité du compte-rendu de constructibilité.

Il instaure un constat de carence de construction arrêté par le Préfet de département, comme il en existe un d'ores et déjà depuis 2002 pour encourager la construction de logements sociaux. L'objectif est de pousser les métropoles et les collectivités de la région francilienne à augmenter la construction de logement sur leurs territoires pour ne pas obliger les ménages les plus modestes à devoir effectuer de longs trajets domicile-travail, faute d'une offre suffisante de logement abordable et adaptée aux besoins des ménages qui y travaillent.

L'encadré n° 5 du rapport Lagleize page 63 cite ainsi le cas d'une métropole pour laquelle le volume annuel de logements non-construits estimé se monte à plus de 2500 logements alors que son PLH prévoyait sur 10 ans un niveau nécessaire de construction de 5000 logements.

Nos politiques de l'habitat comme d'urbanisme en France doivent désormais passer un nouveau cap et entrer dans l'efficacité au-delà des objectifs et des perspectives remarquablement tracées en général dans les documents officiels. Nos concitoyens attendent plus de résultats pour répondre à leurs besoins. Les zones péri-urbaines ou rurales ne peuvent continuer à subir, par l'artificialisation et l'étalement urbain, l'absence d'efficacité de la construction dans les zones tendues.