

ASSEMBLÉE NATIONALE

24 novembre 2023

VISANT À REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE
- (N° 1176)

Tombé

AMENDEMENT

N ° CE144

présenté par
M. Roseren

ARTICLE 2

Substituer aux alinéas 7 à 8 les dix-sept alinéas suivants :

II. – Le code de l’urbanisme est ainsi modifié :

1° L’article L. 151-15 est complété par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Le règlement peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale au sens de l’article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. En cas de réalisation d’un programme de logements, il peut définir un pourcentage de logements affectés à l’usage de résidence principale.

« Cette possibilité de délimitation est conditionnée à la constatation, sur les trois dernières années précédant la décision de délimitation, d’un taux de résidences secondaires supérieur à 10 % dans la commune ou l’établissement public de coopération intercommunale

« À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l’obligation prévue au deuxième alinéa du présent article doit la mentionner.

« Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l’obligation, les logements concernés ne sont plus soumis à cette dernière. »

2° L’article L. 153-31 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – Lorsqu’ils ont pour objet d’identifier des secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale au sens de l’article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application du II de l’article L. 151-15, relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. » ;

3° Au 4° de l'article L. 153-45, après les mots : « au II » sont insérés les mots : « et au III ».

4° Après l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 481-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 481-4. – I. – En cas d'occupation d'un logement, en méconnaissance de l'obligation prévue au II de l'article L. 151-15, constatée par les agents les fonctionnaires des collectivités publiques commissionnés par le maire en application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme, le maire, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, met en demeure le propriétaire du logement, dans un délai qu'il détermine, de régulariser la situation.

« II. – Le délai imparti par la mise en demeure est fonction de la nature de la méconnaissance et des moyens d'y remédier. Il peut être prolongé par l'autorité compétente, pour une durée qui ne peut excéder un an, pour tenir compte des difficultés que rencontre l'intéressé pour s'exécuter.

« III. – L'autorité compétente peut assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant maximal de 1000 € par jour de retard.

« L'astreinte peut également être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti par la mise en demeure, le cas échéant prolongé, s'il n'y a pas été satisfait, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations.

Son montant est modulé en tenant compte de la situation de l'intéressée et des circonstances de l'espèce.

Le montant total des sommes résultant de l'astreinte ne peut excéder 100 000 €. »

III. – L'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« h) D'occuper le logement à titre de résidence principale si celui relève du II de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme. Le non-respect de cette clause entraîne résiliation de plein droit du bail. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement propose la création d'une servitude de résidence principale dans les logements neufs, une mesure particulièrement pertinente pour le département de la Haute-Savoie où un logement sur quatre est une résidence secondaire, bien au-delà de la moyenne nationale. Cela inclut la détermination de secteurs spécifiques dans le plan local d'urbanisme (PLU) ou le PLUI, où les nouvelles constructions seront exclusivement dédiées à la résidence principale. Cette mesure vise à contrer la gentrification exacerbée dans des communes comme Chamonix ou Megève, où les habitants locaux peinent à trouver un logement abordable.

Dans ces secteurs déterminés, toute nouvelle construction individuelle sera assujettie à une servitude d'usage comme résidence principale. Pour les programmes immobiliers comprenant plusieurs logements, un pourcentage sera exclusivement réservé aux résidences principales.

Toute mutation ou contrat de bail devra clairement indiquer cette servitude pour assurer son respect au fil des transactions.

Ces logements ne pourront pas être utilisés pour la location saisonnière.

Un système d'astreinte administrative, inspiré du modèle existant dans le code de l'urbanisme, sera mis en place pour garantir le respect de cette servitude.

En cas de non-respect de cette clause de résidence principale, le bail sera résilié de plein droit.

La délimitation de ces secteurs se basera sur un critère de taux de résidences secondaires dépassant 10 % au sein de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale. Ce seuil, bien que relativement modeste, est judicieusement choisi pour refléter la réalité diversifiée des zones concernées. En effet, bien que certains secteurs montagneux affichent des taux de résidences secondaires exceptionnellement élevés, atteignant parfois 90 %, cette situation contraste fortement avec les zones littorales, où la répartition des résidences secondaires varie considérablement entre les zones côtières et celles plus éloignées dans les terres. Ce seuil de 10 % offre donc la flexibilité nécessaire pour permettre aux élus locaux d'adapter le zonage à la spécificité de leur territoire, tout en reconnaissant l'existence de la problématique des résidences secondaires.

Enfin, des sanctions seront introduites pour toute occupation illégale d'un logement en violation de l'obligation d'usage exclusif de résidence principale. Le maire pourra ainsi intervenir en cas de non-respect de ces dispositions, renforçant la capacité de la commune à préserver un équilibre entre les résidences principales et secondaires, crucial pour le maintien d'une communauté locale vivante et accessible financièrement.