

ASSEMBLÉE NATIONALE

27 novembre 2023

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

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE176

présenté par

Mme Le Meur, rapporteure et M. Echaniz, rapporteur

ARTICLE 2

Substituer aux alinéas 7 et 8 les dix-huit alinéas ainsi rédigés :

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

« 1° Après l’article L. 151-14, il est inséré un article L. 151-14-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 151-14-1.* – Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes 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.

« La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est subordonnée au constat préalable, dans le périmètre du règlement, d’un taux de résidences secondaires par rapport au parc total d’immeubles à usage d’habitation supérieur à 20 %.

« 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 présent article en porte la mention expresse.

« Les logements concernés par l’obligation prévue au présent article ne peuvent faire l’objet d’une location de courte durée à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile, en dehors de la location temporaire de la résidence principale au sens de l’article L. 324-1-1 du code du tourisme.

« Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l’obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. » »

« 2° Après le deuxième alinéa du II de l’article L. 153-31, il est inséré un III ainsi rédigé :

« III. – Lorsqu’ils ont pour objet d’identifier les 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

de l'article L. 151-14-1 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, 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. 151-14-1, constatée par l'agent d'une collectivité publique commissionné par le maire en application de l'article L. 480-1, 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 maire fixe le délai imparti lors de la mise en demeure en appréciant la nature de la méconnaissance de l'obligation et des moyens à la disposition de l'intéressé pour y remédier. Il peut proroger la mise en demeure pour une durée qui ne peut excéder un an, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par l'intéressé pour s'exécuter.

« III. – Le maire peut, en tenant compte de la situation de l'intéressé et des circonstances de l'espèce, assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant qu'il fixe et qui ne peut dépasser 1 000 euros par jour de retard.

« Le montant total des sommes résultant de l'astreinte journalière ne peut excéder 100 000 euros.

« IV. – L'astreinte peut être prononcée, à tout moment, après l'expiration du délai imparti lors de 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.

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

« *h)* Lorsque le logement est soumis à une obligation créée en application de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, de l'occuper exclusivement à titre de résidence principale, le non-respect de cette clause entraînant la résiliation du bail de plein droit. » »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement prévoit, en réponse à une demande fréquemment exprimée par les élus auditionnés, la faculté de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme d'instituer, dans le règlement, des secteurs où les constructions nouvelles à destination d'habitation sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale. Cette capacité ne sera ouverte qu'aux seules collectivités qui connaissent un taux de résidences secondaires supérieur à 20 %.

Il s'agit d'une mesure qui est à la fois proportionnée et strictement subordonnée à la poursuite d'un impératif d'intérêt général :

- en effet, elle ne s'applique qu'au flux de constructions nouvelles et non au « stock » de constructions existantes, et ne revient donc pas sur des situations acquises ;

- sa mise en oeuvre par la commune doit obligatoirement passer par une modification du règlement d'urbanisme ;
- elle est limitée aux seules communes qui connaissent un taux élevé de « secondarisation » du parc ;
- elle est justifiée par l'impératif d'intérêt général de lutte contre l'attrition des résidences principales. La servitude n'affectant pas le parc existant de logements, ceux qui souhaitent acquérir une résidence secondaire pourront encore le faire dans l'ancien.

La rédaction proposée prévoit un dispositif de mise en oeuvre, avec la mention, en cas de mutation ou de contrat de bail, de l'existence de cette servitude, afin de garantir son application au gré des mutations. Une astreinte journalière est prévue afin de garantir le respect de la servitude, inspirée de l'astreinte qui est d'ores et déjà prévue à l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme pour la mise en oeuvre des obligations d'urbanisme.