

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 juin 2023

FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » AU CŒUR DES TERRITOIRES - (N° 1359)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 17

présenté par

M. Colombani, M. Acquaviva, Mme Bassire, M. Jean-Louis Bricout, M. Castellani,
Mme Descamps, M. Lenormand, M. Mathiasin, M. Molac, M. Morel-À-L'Huissier, M. Pancher,
M. Panifous, M. Saint-Huile, M. Serva et M. Taupiac

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

I. – À titre expérimental et pour une durée de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi, dans la collectivité territoriale de Corse, le représentant de l'État instaure, dans les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre le taux de résidences principales et le taux de résidences secondaires, un taux d'artificialisation résultant de la construction de résidence secondaire ne pouvant excéder 20 % de l'artificialisation résultant de la construction de résidences principales.

II. – Les modalités de mise en œuvre de cette expérimentation sont déterminées par décret.

III. – Au plus tard six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation de l'expérimentation aux fins notamment d'apprécier l'opportunité de son extension à l'ensemble du territoire et de sa pérennisation.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Avec plus de 3,3 millions de résidences secondaires, la France se place en première position au niveau Européen, avec 9,5% du parc de logements identifiés comme résidences secondaires.

L'analyse départementale du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels fait ressortir un fort contraste entre les départements côtiers et le sud d'une part, et les départements du nord et nord-est d'autre part. (Source : INSEE)

Mais c'est en zoomant au niveau infra-communal que l'on se rend compte des distorsions sur le territoire, avec les empreintes marquantes du tourisme sur le bord de mer et la montagne. (Source : INSEE)

Au total, ce sont plus de 350 communes sur le territoire national qui présentent un taux de résidence secondaire supérieur à 70% sur l'ensemble des logements. Le leader national se trouve dans les Hautes-Pyrénées, où le village de GERM, avec ses 38 habitants, comptabilise 671 résidences secondaires selon les chiffres publiés par l'INSEE. Si on filtre sur les communes supérieures à 2.500 habitants, ce sont 25 communes qui ressortent avec un taux de résidence secondaire supérieur à 70%. (Source : INSEE)

L'article 1407 ter du code général des impôts donne la possibilité aux communes dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants, de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires de 5 à 60 % pour lutter contre la pression immobilière au profit du parc résidentiel.

Initialement, cette possibilité était ouverte aux seules communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens où le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Cependant, comme cela a été relevé précédemment, nombre de communes rencontrent des difficultés générées par la multiplication des conversions de logements en résidences secondaires ou en gîtes. Cette nouvelle offre de logements secondaires réduit à due concurrence l'offre de logements permanents, renchérissant ainsi les prix de l'immobilier. Cette inflation des prix des logements incite la population à quitter ces communes, conduisant à fragiliser l'ensemble du tissu économique local (pénurie de main-d'œuvre, fermetures de classe, etc.). La crise sanitaire a amplifié le phénomène et de nombreuses communes sont confrontées à une très forte tension immobilière marquée par l'impossibilité de répondre à la demande de résidence permanente.

Alors que l'offre de logement destiné à l'habitation principale se réduit ainsi de façon drastique, ces communes n'étaient pourtant pas considérées comme situées dans les zones dites tendues en matière de logement.

Toutefois, un amendement adopté dans le cadre de la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 (1) a étendu la possibilité de majorer la taxe d'habitation sur les résidences secondaires aux communes appartenant à une zone d'urbanisation où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

Les bouleversements générés par l'évolution du marché de l'immobilier justifiaient l'élargissement de l'éligibilité des communes aux dispositifs prévus dans les zones tendues, permettant ainsi de majorer la THRS notamment. Les communes et les intercommunalités doivent pouvoir disposer des marges de manœuvre nécessaires pour faire face à l'accroissement de leurs charges et s'adapter aux évolutions du contexte économique et aux prix du marché de l'immobilier.

Au titre de la réparation et du rééquilibrage des territoires, il convient donc de prendre en compte pour le calcul de l'objectifs « Zéro Artificialisation Nette » le taux de constructibilité en résidentiel au rapport des résidences secondaires.

Aussi, cet amendement vise à permettre, dans les communes présentant une proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements, l'instauration d'un seuil de 80% du taux de l'artificialisation permise en application de l'objectif ZAN qui serait réservé à la construction de résidences principales afin de minimiser l'impact de la construction de résidences secondaires sur la consommation des hectares disponibles sur ces territoires.