

ASSEMBLÉE NATIONALE

30 novembre 2023

REMÉDIER AUX DÉSÉQUILIBRES DU MARCHÉ LOCATIF EN ZONE TENDUE (1176) - (N° 1928)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 46

présenté par

M. Colombani, M. Acquaviva, M. Castellani, Mme Descamps, M. Lenormand, M. Molac,
M. Saint-Huile, M. Serva et M. Taupiac

ARTICLE 2

I. – Après l’alinéa 32, insérer les six alinéas suivants :

« 3° *bis* L’article L. 161-4 est complété par un III ainsi rédigé :

« III. – La carte communale 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre de la carte communale, les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d’immeubles à usage d’habitation.

« 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 la carte communale est modifiée et supprime un secteur soumis à l’obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. » ; »

II. – En conséquence, à l’alinéa 40, après le mot :

« urbanisme »,

insérer les mots :

« ou par une carte communale »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à élargir le dispositif prévu à l'article 2 en offrant la possibilité aux communes de créer dans les cartes communales des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

En effet, de nombreuses communes ne disposent pas à ce jour de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et se heurtent à un manque d'ingénierie leur permettant de réaliser un tel document d'urbanisme ; c'est particulièrement vrai pour les petites communes qui disposent de moyens humains et financiers limités. La carence en documents d'urbanisme est particulièrement marquée en Corse, où pas moins de 58% des communes sont au règlement national d'urbanisme (RNU), contre seulement 14% sur le continent, et où le contentieux lié aux PLU est important.

Dès lors, si l'élaboration de documents d'urbanisme par une grande majorité de communes est un objectif souhaitable, il apparaît opportun d'étendre un tel dispositif aux cartes communales, et ce afin de permettre aux élus de petites communes de se doter de documents d'urbanisme leur offrant la possibilité de définir des secteurs réservés à la construction de résidence principale et de lutter efficacement contre le phénomène de résidentilisation secondaire auquel ils font face.