

ASSEMBLÉE NATIONALE

17 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Rejeté

N° CE385

AMENDEMENT

présenté par

M. Fournier, M. Tavernier, M. Amirshahi, Mme Arrighi, Mme Autain, Mme Balage El Mariky, Mme Voynet, Mme Belluco, M. Ben Cheikh, M. Biteau, M. Arnaud Bonnet, M. Nicolas Bonnet, Mme Chatelain, M. Corbière, M. Davi, M. Duplessy, Mme Garin, M. Damien Girard, M. Gustave, Mme Catherine Hervieu, M. Iordanoff, Mme Laernoës, M. Lahais, M. Lucas-Lundy, Mme Ozenne, M. Peytavie, Mme Pochon, M. Raux, Mme Regol, M. Roumégas, Mme Sandrine Rousseau, M. Ruffin, Mme Sas, Mme Sebaihi, Mme Simonnet, Mme Taillé-Polian et M. Thierry

ARTICLE PREMIER

Après l'alinéa 25, insérer les alinéas suivants :

« 1°*bis* Après la première phrase de l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'accord préalable du représentant de l'État dans le département est subordonné au respect des conditions suivantes :

« 1° Un diagnostic des besoins en logements à l'échelle du territoire couvert par le programme local de l'habitat démontrant que la démolition ne compromet pas la satisfaction des besoins en logements, notamment en logements locatifs sociaux ;

« 2° L'existence d'un projet urbain et social dont l'impact environnemental, social et financier a été étudié ;

« 3° La mise en place au préalable d'une concertation avec les habitants sur l'opportunité et les conditions de la démolition, donnant lieu à un bilan rendu public et transmis aux locataires et à leurs représentants, conformément aux principes de co-construction institués par la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine et par la présente loi, et dans le respect des obligations des bailleurs sociaux en matière de concertation locative ;

« 4° L'élaboration d'un plan de relogement garantissant les conditions effectives de relogement des ménages concernés. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet amendement vise à renforcer les conditions dans lesquelles le représentant de l'Etat dans le département peut donner son accord préalable au permis de démolir d'un bâtiment à usage d'habitation.

La rédaction actuelle de l'article L. 443-15-1 du code de la construction et de l'habitation conditionne la démolition d'un logement social à l'accord préalable du représentant de l'État dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts, sans encadrer les critères sur lesquels cet accord doit reposer.

Des expériences récentes l'ont démontré, rien n'empêche aujourd'hui un préfet d'autoriser la démolition de logements HLM si les règles de concertation locative et de co-construction avec les habitants ne sont pas respectées.

Le présent amendement vise ainsi à rendre systématique la mise en place d'une concertation, au préalable, avec les habitants sur l'opportunité et les conditions de la démolition, et subordonne donc l'accord préalable du représentant de l'État dans le département à quatre exigences cumulatives :

- ☐ La démonstration, par un diagnostic territorial, que la démolition ne prive pas le territoire couvert par le programme local de l'habitat (PLH) de logements sociaux nécessaires.
- ☐ L'existence d'un projet urbain et social dont les impacts ont été mesurés ;
- ☐ Une concertation préalable avec les habitants, dont le bilan est rendu public et transmis aux locataires ;
- ☐ Et un plan de relogement garantissant des conditions effectives de relogement.

Il s'agit de mieux encadrer les décisions de démolition de logements occupés, afin que le respect de toutes les garanties soit assuré en amont de l'autorisation de démolition et ne repose pas uniquement sur un éventuel contrôle contentieux a posteriori. Cela permettrait de garantir qu'aucune démolition ne puisse intervenir sans que les habitants concernés aient été mis en mesure de faire valoir leur avis sur son opportunité et ses conditions.

Cet amendement a été travaillé collectivement avec plusieurs associations (APPUII, coordination nationale Pas sans Nous, Alliance citoyenne, Fondation pour le logement des défavorisés) et plus d'une quinzaine de collectifs dans toute la France (collectif contre la démolition de l'arma gare, Commission rénovation urbaine d'Etouvie, collectif des habitants du clos français...)