



N° 678

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

DIX-SEPTIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 3 décembre 2024.

PROPOSITION DE LOI

visant à l'adaptation des objectifs de construction de logements locatifs sociaux aux réalités locales,

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

Mme Michèle TABAROT, Mme Josiane CORNELOUP, M. Jean-Yves BONY,
Mme Valérie BAZIN-MALGRAS, Mme Alexandra MARTIN, M. Jean-Didier
BERGER, M. Michel GONORD, M. Ian BOUCARD, Mme Frédérique MEUNIER,
M. Vincent JEANBRUN, Mme Christelle PETEX, M. Jean-Luc BOURGEAUX,
M. Philippe JUVIN, Mme Émilie BONNIVARD, M. Yannick NEUDER,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La succession d'épisodes pluvieux intenses et leurs conséquences dévastatrices aggravent légitimement l'inquiétude des populations face aux risques que font courir ces phénomènes dont les conséquences sont notoirement aggravées par la densité urbaine.

Face à ce constat, il est impératif de mettre fin aux injonctions contradictoires.

Il n'est en effet plus possible de s'émouvoir à chaque catastrophe naturelle des conséquences du bétonnage et d'avoir, dans le même temps, des lois qui ne tiennent pas assez compte des réalités locales et qui amplifient l'artificialisation des sols ainsi que le ruissellement urbain.

Souvent promise, cette nécessité d'adaptation n'est que bien trop rarement et trop partiellement mise en œuvre.

Pourtant, imposer à des communes très denses la poursuite de l'urbanisation des sols contrevient à la volonté de s'inscrire dans une démarche environnementale de préservation et de protection des populations.

Il est donc urgent de réformer les modalités d'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation qui détermine les obligations de construction de logements locatifs sociaux faites aux communes pour mieux prendre en compte deux facteurs qui sont les risques ou la densité de population.

S'agissant tout d'abord des risques naturels, il n'est actuellement prévu qu'une possibilité de dérogation pour les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une inconstructibilité résultant de l'application du règlement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Cette rédaction est trop restrictive car elle ne permet pas de cumuler l'ensemble des risques existants à l'échelle d'un territoire (par exemple incendies et inondations) et, par ailleurs, elle ignore les aléas modérés qui induisent des limitations de construction en raison des dangers existants.

S'agissant de la densité de population, elle n'est actuellement nullement prise en compte dans la mise en œuvre des dispositions issues de la loi SRU. Elle est pourtant un élément déterminant non-seulement des

capacités réelles de développement urbain, mais aussi de l'aggravation des risques naturels pour les populations.

Aussi, dans un souci de permettre une meilleure adaptation des exigences de construction de logements locatifs sociaux aux réalités locales, l'article unique de cette proposition de loi vise à modifier l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation afin de prévoir de nouvelles possibilités d'adaptation à sa mise en œuvre.

D'une part, elle vise à permettre le cumul des risques naturels existants (forts et modérés) pour définir la partie du territoire soumise à des limitations ou à des interdictions de construire.

D'autre part, elle prévoit d'ouvrir une nouvelle possibilité de dérogation pour les communes très densément peuplées, c'est-à-dire avec une densité de population supérieure à 3 000 habitants au kilomètre carré (ce qui représente le double du seuil retenu par Eurostat pour qualifier une zone de « très densément peuplée »).

Les communes répondant à ces critères alternatifs de dérogations resteraient légalement soumises à une obligation de flux imposant de réaliser au moins 25 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 12 unités et/ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du III *bis*, le mot : « urbanisé » est supprimé, le mot : « interdiction » est remplacé par les mots : « ou plusieurs interdictions cumulatives » et après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « ou à des prescriptions particulières limitant la constructibilité » ;
- ③ 2° Après le même III *bis*, il est inséré un III *bis* A ainsi rédigé :
- ④ « III *bis* A. – La présente section n'est pas applicable aux communes dont la densité de population excède 3 000 habitants au kilomètre carré. »
- ⑤ 3° À la première phrase du premier alinéa du III *ter*, après la référence : « III *bis* », sont insérés les mots : « et au III *bis* A ».