

Maintien des logements permanents en zone touristique à forte pression foncière

Question orale n°0670S - 16^e législature

Adresse du document : <https://www.senat.fr/questions/base/2023/qSEQ23050670S.html>

Les informations clés

Question de Mme Sylviane Noël (Haute-Savoie - Les Républicains) publiée le 11/05/2023

Mme Sylviane Noël attire l'attention de M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires s'agissant de la problématique du maintien des logements permanents en zone touristique à forte pression foncière, devenus la proie des promoteurs pour la construction de résidences secondaires.

Afin de lutter contre l'inflation des coûts induits par cette attrition du logement permanent, de nombreux élus adoptent des mesures visant à lutter contre ces phénomènes en imposant par exemple des zonages d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'obliger la construction de 30 à 50 % de logements sociaux.

Malheureusement, ces outils ont une efficacité limitée, faute d'une inscription au stade du permis de construire dans le code de l'urbanisme. En effet, au stade de l'instruction du permis de construire, il n'est pas exigé la production d'un document, voire un acte d'engagement, entre le promoteur et le bailleur social garantissant l'intervention d'un bailleur social ayant obtenu les agréments de logements ainsi que leur répartition (prêt locatif social PLS, prêt locatif à usage social PLUS, prêt locatif aidé d'intégration PLAI).

Ainsi, de nombreuses communes se sont retrouvées confrontées à des promoteurs peu scrupuleux qui, en dépit des engagements formels pris lors du dépôt de permis de construire, n'ont pas tenu leurs engagements de construction de logements sociaux, sans que la commune ne puisse exercer un recours contre face à ce manquement.

Imposer cette formalité dès le stade du permis de construire serait une garantie de la construction de logements sociaux car sans ce document, l'outil de servitude de mixité sociale est incontrôlable.

S'agissant d'une compétence de nature réglementaire, elle lui demande en conséquence si le Gouvernement envisage d'ajouter cet engagement entre le promoteur et le bailleur social parmi les pièces exigées lors du dépôt de permis de construire afin de rendre cet outil plus opérationnel.

Publiée dans le JO Sénat du 11/05/2023 - page 3024

Réponse du Ministère auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement publiée le 02/06/2023

Réponse apportée en séance publique le 01/06/2023

M. le président. La parole est à Mme Sylviane Noël, auteure de la question n° 670, adressée à M. le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Mme Sylviane Noël. Monsieur le ministre, j'attire votre attention sur la nécessité de maintenir des logements permanents dans les zones touristiques à forte pression foncière. Celles-ci sont devenues la proie des promoteurs, qui souhaitent y construire des résidences secondaires.

Afin de lutter contre cette attrition du logement permanent, de nombreux élus adoptent des mesures visant par exemple à imposer des zonages d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), de manière à rendre obligatoire une part de 30 % à 50 % de logements sociaux dans les constructions.

Malheureusement, ces outils ont une efficacité limitée, faute d'une inscription dans le code de l'urbanisme au moment du dépôt du permis de construire. En effet, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, rien n'oblige à produire un acte d'engagement entre le promoteur et le bailleur social pour garantir que celui-ci a obtenu les agréments de logements ainsi que leur répartition.

Ainsi, de nombreuses communes se sont retrouvées confrontées à des promoteurs peu scrupuleux, qui n'ont pas tenu les engagements formels qu'ils avaient pris lors du dépôt des permis de construire en matière de construction de logements sociaux. Or les communes n'ont pas pu exercer de recours face à ces manquements.

En imposant cette formalité au moment du dépôt du permis de construire, on pourrait garantir la construction de logements sociaux. En effet, sans ce document, l'outil de servitude de mixité sociale est incontrôlable.

Dans la mesure où il s'agit d'une compétence de nature réglementaire, je souhaiterais savoir si le Gouvernement envisage d'ajouter cet engagement entre le promoteur et le bailleur social à la liste des pièces exigées lors du dépôt de permis de construire, afin de rendre cet outil plus opérationnel. (Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains.)

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué.

M. Olivier Klein, ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement. Madame la sénatrice Sylviane Noël, le Gouvernement a pleinement conscience de la nécessité de maintenir des logements permanents en zone touristique à forte pression foncière. Ainsi, avec mes collègues Olivia Grégoire et Dominique Faure, j'anime un groupe de travail interministériel sur l'attrition du logement permanent en zone touristique.

Il est en effet important que les maires puissent agir, grâce à leurs outils d'urbanisme local, sur les programmations de logements qui définiront les nouvelles opérations.

C'est le cas des plans locaux d'urbanisme (PLU), qui permettent, via les OAP, de déterminer les secteurs où un pourcentage minimal des programmes de logements sera affecté à des logements locatifs sociaux. Grâce à cet outil, les élus locaux peuvent continuer à produire des logements sociaux dans les secteurs qui en ont besoin, confortant ainsi la mixité sociale de leur territoire.

Pour être effective, cette obligation doit être vérifiée au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme par le service instructeur. C'est d'ailleurs déjà le cas. En effet, en application du code de l'urbanisme, l'opérateur qui souhaite réaliser un programme dans un tel secteur est tenu de joindre à sa demande de permis de construire un tableau indiquant clairement les surfaces planchers des logements créés au regard de ce qui est imposé par le plan local d'urbanisme ou par le document d'urbanisme.

Ainsi, l'obligation inscrite dans un PLU d'atteindre un seuil minimal de logements sociaux est bien vérifiée lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, ce qui donne à cette règle son plein effet.

Pour cette raison, et pour éviter d'alourdir encore davantage les dossiers de permis de construire, il ne me semble pas nécessaire d'ajouter une nouvelle pièce obligatoire aux demandes de permis de construire. Nous devons, en revanche, continuer de lutter par tous les moyens possibles contre l'attrition du logement permanent, notamment en zone touristique.

M. le président. La parole est à Mme Sylviane Noël, pour la réplique.

Mme Sylviane Noël. Monsieur le ministre, le dispositif que vous venez de décrire me semble insuffisant pour garantir que la commune pourra bénéficier de logements sociaux au terme du programme de construction.

L'exemple de la commune de Megève, en Haute-Savoie, en témoigne. Le promoteur avait en effet fourni le tableau requis au moment du dépôt du permis de construire, mais, au terme de l'opération, les logements sociaux n'ont pas été réalisés.

Il me semble qu'une convention, ou du moins un acte d'engagement clair entre le bailleur social et le promoteur, constituerait une garantie plus solide. (Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. - M. François Bonneau applaudit également.)

Publiée dans le JO Sénat du 02/06/2023 - page 4704