

Assemblée nationale

Session ordinaire de 2011-2012

Deuxième séance du mardi 21 février 2012

....

M. le président. La parole est à M. Yves Vandewalle.

M. Yves Vandewalle. Monsieur le président, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le président de la commission, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, la question du logement se pose avec acuité dans certaines régions de notre pays, en particulier l'Île-de-France. La pénurie engendre une hausse des prix qui pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages. Il est donc nécessaire d'accroître l'offre de logements.

Parallèlement, les lois Grenelle ont jeté les bases de nouveaux modes d'urbanisation, moins consommateurs d'espace et de transports que ceux qui prévalaient depuis les années 1960 car il faut lutter contre l'étalement urbain.

L'accélération de la construction de logements et la densification sont deux priorités qui vont de pair et qui inspirent, à juste titre, ce projet de loi, même si la construction de logements atteint dans notre pays des niveaux très élevés. En effet, certaines collectivités œuvrent d'ores et déjà au développement de la construction. Ainsi, le conseil général des Yvelines a pris des mesures incitatives qui ont permis d'augmenter fortement la production de logements en l'espace de quelques années.

M. Alain Cacheux. Évidemment !

M. Yves Vandewalle. À l'occasion de la révision de la charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse que j'ai l'honneur de présider, nous avons réalisé un plan de parc qui mise sur la densification pour atteindre nos objectifs de construction de logements tout en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles. En résumé, nous poursuivons le même objectif, monsieur le secrétaire d'État, mais avec une méthode fondée sur la concertation, l'incitation et l'accompagnement des élus.

Car votre projet de loi se démarque sur deux points importants : une majoration automatique, décidée unilatéralement par l'État, et sans concertation ; une mesure qui n'est pas encadrée, au contraire des dispositifs qui existent déjà pour les logements sociaux ou les logements de haute qualité environnementale.

Ces deux points m'amènent à poser plusieurs questions :

Premièrement, la mesure s'applique *a priori* automatiquement mais, de fait, pour presque toutes les communes, la majoration de 30 % de la constructibilité aura pour effet de remettre en cause l'économie générale des documents d'urbanisme, les perspectives démographiques, les équipements collectifs, la gestion des déplacements.

M. Michel Herbillon. Absolument !

M. Jean-Pierre Dufau. Quelle panique !

M. Yves Vandewalle. Dès lors, comment assurer la cohérence de l'action communale ?

M. Alain Cacheux. Et voilà !

M. Yves Vandewalle. Deuxièmement, le champ d'application de la mesure doit être clarifié. Elle paraît ne devoir s'appliquer qu'aux zones constructibles, ce qui est logique. Néanmoins, la définition d'une zone constructible n'est pas si évidente, beaucoup de cas particuliers pouvant poser question notamment dans les zones N ou NB/ND des plans d'occupation des sols. Il semble nécessaire que si ce n'est la loi elle-même au moins les textes d'application limitent la mesure aux zones U et

AU/NA qui permettent de nouvelles constructions, sauf à faciliter un étalement urbain que, précisément, nous voulons combattre.

Troisièmement, tous les quartiers d'une commune ne sont pas propices à une densification, en tout cas pas dans les mêmes proportions. La réalisation du plan du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a montré la nécessité de distinguer des secteurs urbanisés diffus ou sensibles sur un plan environnemental, pour lesquels un renforcement n'est pas souhaitable.

Bref, pour un territoire rural ou périurbain proche d'une agglomération comme le Parc, une augmentation de 30 % de la constructibilité créera un potentiel de logements très important, surtout si elle est couplée avec une disparition des minima parcellaires. Le problème est que les secteurs les plus mutables d'un point de vue morphologique sont souvent les moins propices à accueillir de nouveaux habitants – secteurs éloignés des services ou des transports. L'autre aspect est que cette forme de densification est rarement très qualitative d'un point de vue urbain, paysager et architectural, avec des risques notamment de divisions en drapaux.

M. Michel Herbillon. Absolument !

M. Yves Vandewalle. Je sais de quoi je parle : j'en ai fait l'expérience lorsque j'étais maire, puisque j'ai été amené à modifier un PLU pour avoir commis une erreur d'appréciation.

La production du dossier pose également problème, monsieur le secrétaire d'État. Certes, les communes peuvent s'opposer ou moduler cette loi sur la base d'un document présentant l'impact de la mesure, mais les formes sont peu définies et il existe, me semble-t-il, des risques importants de contentieux.

M. Michel Herbillon. Eh oui !

M. François Brottes. C'est ce que j'ai dit tout à l'heure.

M. Yves Vandewalle. Pour ce qui est de la production du dossier elle-même, s'il est demandé une analyse urbaine et une justification des choix, elle risque d'être problématique. Outre son coût, cette étude – si étude il y a – devra *a priori* être réalisée à peu près au même moment pour toutes les communes de France. Est-ce bien réaliste ? Les bureaux d'études sont-ils capables de mener ces travaux de manière simultanée ?

Pour conclure, monsieur le secrétaire d'État, si le principe du projet que vous nous soumettez est intéressant, ses modalités suscitent beaucoup d'interrogations chez les élus, et ses conséquences sur la qualité des tissus urbains encore plus. Le principal risque serait de brider les capacités d'intervention des collectivités et de leur faire perdre la main sur le développement de l'urbanisation.

C'est pourquoi je vous propose quelques pistes complémentaires. Afin de mobiliser le parc de logements inoccupés, qui est important, pourquoi ne pas leur appliquer une taxe d'habitation très fortement majorée ? On m'a ainsi rapporté qu'à New York la taxe d'habitation sur un logement de deux pièces s'élevait à 1 000 dollars par mois. La somme doit certes être en rapport avec le prix du loyer, mais c'est en tout état de cause une piste à creuser.

Deuxièmement, le COS permet de fixer un plafond de constructibilité : Pourquoi ne pas le faire évoluer en permettant aux collectivités la fixation d'une densité minimale en termes de logements ou de mètres carrés bâtis ? J'ai cru comprendre que cela était possible, mais qu'il faudrait envisager d'en simplifier les modalités.

Enfin, et c'est une vieille idée, pourquoi ne pas mutualiser les obligations de la loi SRU à un échelon intercommunal pour lui donner à la fois plus de pertinence et plus d'efficacité ?

Je vous remercie, monsieur le secrétaire d'État, de rassurer les élus locaux sur les risques apparents de ce projet de loi.