

Un nouveau projet de loi tente de répondre à la crise du logement

Ce vendredi 3 mai, le ministre du Logement a présenté son projet de loi qui vise à développer l'offre de logements abordables. Densifier l'habitat pavillonnaire ou réduire le nombre de recours contre les permis figurent parmi les mesures.



Pour construire plus et plus vite, ce projet de loi raccourcit les délais de recours pour les demandes d'autorisation d'urbanisme et les permis de construire. © sebastien rabany

Composé de quatorze articles, un nouveau projet de loi donne de nouveaux outils pour inciter les élus locaux à construire des logements, simplifier et accélérer les procédures d'urbanisme, ou encore favoriser la densification des villes. Ce texte a été présenté en Conseil des ministres, ce 3 mai, par Guillaume Kasbarian, le ministre du Logement.

Augmenter les logements intermédiaires, réguler les prix du foncier

Ce texte transcrit réglementairement la volonté du Premier ministre de créer « un choc d'offre » avec les élus locaux pour répondre à la crise actuelle du logement. Et pour donner suite aux annonces de Gabriel Attal, le 30 janvier dernier, le projet de loi augmente notamment la production de logements locatifs intermédiaires destinés aux ménages de classes moyennes. Le texte assouplit ainsi la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), en intégrant les logements intermédiaires dans le calcul des quotas de logements sociaux pour les communes. Le Gouvernement a par ailleurs signé, avec les opérateurs du logement social et intermédiaire, le 20 mars dernier, un pacte pour produire 75 000 logements intermédiaires d'ici à 2026, soit un doublement de la production actuelle. Le projet de loi veut également rendre du pouvoir aux maires, notamment dans l'attribution des HLM neufs. Il entend aussi faciliter la mobilité des locataires au sein du parc social.

Parmi les autres mesures, pour réguler les prix du foncier qui explosent, ce texte élargit également le droit de préemption des maires dans les zones tendues. Il prévoit l'obligation de rétrocéder un terrain vendu trop cher, ou un bâtiment, à des acteurs du logement dans un délai de cinq ans. Le texte permet aussi de prolonger la durée de validité des zones d'aménagement différé (ZAD), dans lesquelles les collectivités constituent des réserves foncières pour des projets futurs.

Raccourcir les délais de recours contre les permis

Pour construire plus et plus vite, ce projet de loi réduit également les délais de recours pour les demandes d'autorisation d'urbanisme et les permis de construire. La procédure de recours gracieux peut, en effet, durer jusqu'à six mois sans aboutir, *« ce qui ralentit ou décourage la réalisation des projets »*, explique le ministère de la Transition écologique. Le texte réduit par conséquent les délais à un mois pour le recours gracieux engagé auprès du maire et à un mois pour la réponse de l'autorité. En outre, il permet à un porteur de projet de ne déposer qu'une seule autorisation pour plusieurs sites d'aménagement, et facilite ainsi l'instruction de la demande.

Faciliter la densification en lotissement

De même, tout en assurant *« le respect de la sobriété foncière »*, le texte veut également favoriser la densification pavillonnaire, comme promis par le Premier ministre. Il prévoit ainsi de réviser les plans locaux d'urbanisme (PLU), *« en créant des orientations d'aménagement favorables qui permettront aux maires de planifier une densification douce sur leurs communes qui ne soit pas anarchique »*, précise le cabinet du ministre. Et comme annoncé le 12 mars dernier par le ministre du Logement, le texte assouplit aussi les règles de la majorité requise des propriétaires qui pourront modifier les règlements d'un lotissement, notamment pour construire de nouveaux locaux.

Par ailleurs, 17 000 logements supplémentaires seront également produits, en 2024, sur les fonciers cédés aux collectivités par les établissements publics fonciers (EPF) de l'État, a également annoncé, le 22 avril, Guillaume Kasbarian. Dans ce cadre, ce dernier a fixé un objectif *« à hauteur de 1 milliard d'euros »* d'acquisitions en 2024 afin de créer *« 25 000 logements dans les trois à cinq ans qui viennent »*.

En revanche, le projet de loi n'inclut pas de nouvelles mesures liées à la rénovation énergétique des logements sociaux et privés. À noter : ce texte intervient après la publication récente, le 10 avril 2024, d'une nouvelle loi qui vise à accélérer la rénovation des copropriétés et crée notamment un prêt collectif. Le 7 mars 2024, l'Assemblée nationale a également voté, en première lecture, une autre proposition de loi qui vise à faciliter la transformation de bureaux en logements. Et fin janvier dernier, les députés ont aussi adopté la proposition de loi dite Airbnb, visant à encadrer les meublés de tourisme dans les zones tendues, au profit de la location de longue durée.

Au Sénat, vers une nouvelle vague d'amendements

Enfin, ce nouveau projet de loi porté par le ministre du Logement devrait d'abord être examiné au Sénat, vers la mi-juin, avec le risque d'un dépôt de plusieurs amendements.

En effet, la mission d'information du Sénat sur la crise du logement a présenté, le 30 avril, son rapport. Les trois sénatrices rapporteuses, Dominique Estrosi-Sassone (LR), Viviane Artigalas (PS) et Amel Gacquerre (Union centriste), jugent que les quelques mesures en faveur de l'offre de logements sont insuffisantes et « *n'auront pas d'effet immédiat* ». Pour relancer rapidement la demande, leur rapport préconise de repousser à 2028 au lieu de 2025 l'interdiction de location de tous les logements passoires thermiques classés G.

Par ailleurs, les sénatrices proposent notamment de revenir sur le recentrage du prêt à taux zéro (PTZ) pour l'accession. Elles estiment, en outre, qu'il faudrait s'interroger sur la généralisation d'une adaptation de la trajectoire du zéro artificialisation nette des sols (ZAN) dans les communes à fort besoin de logements, comme cela existe en Outre-mer.



Rachida Boughriet, journaliste
Cheffe de rubrique bâtiment / aménagement

Publié le 03/05/2024 – Actu Environnement