



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 7614

Texte de la question

M. Jean Leonetti attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur la difficulté, dans le secteur immobilier, à laquelle se trouvent confrontées les communes littorales pour trouver un équilibre pour organiser l'offre de telle façon que celle-ci soit à même de répondre harmonieusement à la demande locale des actifs, et pas simplement à la demande liée au tourisme. Les investisseurs privés ont trop tendance à privilégier la réalisation de petits logements (studios, 2-3 pièces, qui se vendent aisément en résidence secondaire) au détriment des plus grands, obligeant la population active à éloigner son domicile de son lieu de travail, ce qui a pour conséquence de multiplier les déplacements. Les communes littorales des Alpes-Maritimes en général, et la ville d'Antibes en particulier, connaissent une véritable pénurie de logements : celle-ci est particulièrement préoccupante pour le devenir du parc d'activités de Sophia-Antipolis. De plus, la tendance haussière des prix n'a fait qu'accroître davantage les difficultés des familles pour se loger. Indépendamment de l'outil que constitue la réalisation de logements sociaux, les communes doivent pouvoir disposer pour maîtriser leur développement de moyens qui s'inscrivent dans le cadre de la réglementation nationale mais qui permettent également de prendre en compte leurs spécificités locales et, ce faisant, de pratiquer une mixité sociale qui s'entende au sens le plus large, c'est-à-dire en comprenant aussi les résidences secondaires. Le principe d'imposer une superficie minimale habitable n'est pas juridiquement acceptable, en ce qu'il fausserait le principe de la libre concurrence entre les investisseurs. Il l'interroge donc pour savoir s'il accepterait d'envisager une évolution de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, de façon à pouvoir réglementer, pour chaque opération, la superficie moyenne habitable des logements, permettant ainsi aux communes de limiter le nombre de petits logements et d'obtenir, en compensation de ceux réalisés, un nombre plus important de grands logements pour répondre à la demande des actifs. Ce système constituerait un atout important pour rééquilibrer le marché immobilier.

Texte de la réponse

Aucune disposition législative ou réglementaire n'autorise un document d'urbanisme à édicter des règles relatives à l'aménagement intérieur des bâtiments. Le Conseil d'Etat (CE, 9 juillet 1997 ; commune de Megève, requête n° 146 061) a ainsi annulé un plan d'occupation des sols révisé qui fixe une surface minimale de plancher de trente-cinq mètres carrés par logement. Il n'est donc pas possible, dans le même esprit, d'inclure dans le règlement d'un plan local d'urbanisme une clause imposant, pour chaque opération, la superficie moyenne des logements. Le Gouvernement, dans le projet de loi portant diverses dispositions relatives à l'urbanisme, à l'habitat et à la construction en cours d'examen par le Parlement, n'envisage pas une évolution de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme permettant aux communes d'introduire une telle clause dans les plans locaux d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Jean Leonetti](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7614

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 décembre 2002, page 4552

Réponse publiée le : 10 mars 2003, page 1846