

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2024-2025

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du mardi 17 juin 2025

(103^e jour de séance de la session)



**PREMIER
MINISTRE**

Direction de l'information
légale et administrative

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. PIERRE OUZOULIAS

Secrétaires :

M. Jean-Michel Arnaud, M. Mickaël Vallet.

1. Simplification du droit de l'urbanisme et du logement. –

Adoption en procédure accélérée d'une proposition de loi dans le texte de la commission modifié (p. 6597)

Discussion générale (p. 6597)

Mme Valérie Létard, ministre chargée du logement

Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Guislain Cambier, rapporteur de la commission des affaires économiques

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois

Mme Amel Gacquerre

Mme Marianne Margaté

M. Yannick Jadot

Mme Viviane Artigalas

M. Cédric Chevalier

Mme Dominique Estrosi Sassone

M. Frédéric Buval

M. Philippe Grosvalet

M. Daniel Fargeot

Mme Audrey Linkenheld

M. Laurent Somon

M. Jean-Baptiste Blanc

Clôture de la discussion générale.

Article 1^{er} A (p. 6610)

Amendement n° 51 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 163 rectifié de M. Bernard Delcros. – Rejet.

Amendements identiques n° 106 de Mme Viviane Artigalas et 176 de M. Yannick Jadot. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 50 rectifié *bis* de M. Paul Vidal. – Rejet.

Amendement n° 85 rectifié *bis* de M. Paul Toussaint Parigi. – Rejet.

Amendements identiques n° 166 de Mme Marianne Margaté et 168 rectifié de M. Christian Redon-Sarrazy. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 162 rectifié de M. Bernard Delcros. – Retrait.

Amendement n° 211 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 140 du Gouvernement. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 1^{er} B (*nouveau*) (p. 6618)

Amendements identiques n° 142 rectifié de Mme Audrey Linkenheld et 177 de M. Yannick Jadot. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 212 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 1^{er} B (p. 6619)

Amendement n° 178 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Article 1^{er} (p. 6620)

Amendements identiques n° 113 rectifié de Mme Viviane Artigalas et 179 rectifié de M. Yannick Jadot. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 52 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 172 de M. Jean-François Longeot. – Rejet.

Amendement n° 55 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 54 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Retrait.

Amendement n° 53 rectifié *bis* de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 56 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 205 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 112 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 180 de M. Grégory Blanc. – Rejet.

Amendement n° 121 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 137 du Gouvernement. – Rejet.
 Amendement n° 3 de M. Jean-François Longeot. – Retrait.
 Amendement n° 213 de la commission. – Adoption.
 Amendement n° 132 du Gouvernement. – Adoption.
 Amendement n° 214 rectifié de la commission. – Adoption.
 Adoption de l'article modifié.

Après l'article 1^{er} (p. 6628)

Amendement n° 221 de la commission. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.
 Amendements identiques n°s 46 rectifié de M. Patrick Chaize et 135 du Gouvernement. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Articles 1^{er} *bis* AA (*nouveau*)
 et 1^{er} *bis* A – Adoption. (p. 6631)

Articles 1^{er} *bis* B et 1^{er} *bis* C
 (*supprimés*) (p. 6631)

Article 1^{er} *bis* D (p. 6631)

Amendements identiques n°s 57 rectifié de M. Philippe Grosvalet, 72 rectifié de Mme Christine Lavarde, 108 rectifié de Mme Viviane Artigalas et 181 de M. Yannick Jadot. – Retrait de l'amendement n° 72 rectifié; rejet des amendements n°s 57 rectifié, 108 rectifié et 181.

PRÉSIDENCE DE MME SYLVIE VERMEILLET

Amendement n° 73 rectifié de Mme Christine Lavarde et sous-amendement n° 222 de la commission. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Amendement n° 83 rectifié de Mme Martine Berthet. – Retrait.

Amendement n° 47 rectifié *quinquies* de M. Laurent Burgoa. – Adoption.

Amendement n° 207 du Gouvernement. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 1^{er} *bis* D (p. 6635)

Amendement n° 164 rectifié de M. Bernard Delcros. – Retrait.

Amendement n° 159 rectifié de M. Bernard Delcros. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 158 rectifié *bis* de M. Bernard Delcros. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 160 rectifié de M. Bernard Delcros. – Retrait.

Amendement n° 161 rectifié de M. Bernard Delcros. – Retrait.

Amendements identiques n°s 4 rectifié *bis* de M. Jean-Baptiste Blanc et 43 rectifié *quater* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait des deux amendements.

Amendement n° 153 rectifié de M. Ludovic Haye. – Rejet.

Article 2 (p. 6641)

M. Vincent Louault

Amendements identiques n°s 59 rectifié de M. Philippe Grosvalet et 182 de M. Yannick Jadot. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 183 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 63 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 109 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 62 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 216 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 61 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 126 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 218 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 18 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Amendements identiques n°s 110 rectifié de Mme Viviane Artigalas, 184 de M. Yannick Jadot et 204 du Gouvernement. – Rejet des trois amendements.

Amendement n° 58 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Retrait.

Amendement n° 71 rectifié *quater* de M. Vincent Louault. – Rejet.

Amendement n° 111 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Amendement n° 60 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 215 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 22 de M. Frédéric Buval. – Adoption.

Amendements identiques n°s 173 rectifié de M. Jean-Marie Mizzon et 186 de M. Yannick Jadot. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 120 de Mme Audrey Linkenheld. – Rejet.

Amendement n° 199 rectifié de M. Cédric Chevalier. – Rejet.

Amendement n° 169 rectifié de M. Christian Redon-Sarrazy. – Adoption.

Amendement n° 114 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 2 (p. 6654)

Amendement n° 95 rectifié de M. Michel Canévet. – Rejet.

Amendement n° 167 rectifié *bis* de M. David Margueritte. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 94 rectifié de M. Michel Canévet. – Retrait.

Amendement n° 86 rectifié de M. Michel Canévet. – Retrait.

Amendements identiques n°s 15 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc et 26 rectifié de Mme Élisabeth Doineau. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendements identiques n°s 75 rectifié de M. Rémi Féraud et 97 de Mme Marianne Margaté. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendements identiques n°s 76 rectifié de M. Rémi Féraud et 98 de Mme Marianne Margaté. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 124 rectifié de M. Serge Méry. – Rejet.

Amendement n° 174 du Gouvernement et sous-amendement n° 224 de la commission. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié insérant un article additionnel.

Amendement n° 128 de Mme Audrey Linkenheld. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 8 rectifié *bis* de M. Jean-Baptiste Blanc. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 21 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Article 2 *bis*
(supprimé) (p. 6665)

Après l'article 2 *bis* (p. 6665)

Amendement n° 14 rectifié de M. Patrick Chaize. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendements identiques n°s 7 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc et 33 rectifié *quater* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait des deux amendements.

Article 2 *ter* (p. 6666)

Amendement n° 37 rectifié *ter* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait.

Amendement n° 217 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 2 *ter* (p. 6668)

Amendement n° 187 de M. Grégory Blanc. – Retrait.

Amendement n° 223 de la commission. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 2 *quater* – Adoption. (p. 6668)

Article 2 *quinquies* (p. 6668)

Amendement n° 16 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Amendement n° 122 de Mme Viviane Artigalas. – Adoption.

Amendement n° 127 de Mme Viviane Artigalas. – Adoption.

Amendements identiques n°s 32 rectifié de M. Daniel Fargeot et 219 de la commission. – Adoption des deux amendements.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 2 *quinquies* (p. 6671)

Amendement n° 49 rectifié *bis* de M. Paul Vidal. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 29 rectifié *bis* de M. Daniel Fargeot. – Retrait.

Article 2 *sexies* A (*nouveau*) (p. 6671)

Amendement n° 115 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 2 *sexies* B (*nouveau*) (p. 6672)

Amendements identiques n°s 125 de Mme Viviane Artigalas, 188 de M. Yannick Jadot et 220 de la commission. – Adoption des trois amendement supprimant l'article.

Article 2 *sexies*
(supprimé) (p. 6673)

Amendements identiques n°s 24 rectifié de M. Frédéric Buval et 93 rectifié *bis* de M. Michel Canévet. – Retrait de l'amendement n° 93 rectifié *bis*; rejet de l'amendement n° 24 rectifié.

L'article demeure supprimé.

Après l'article 2 *sexies* (p. 6674)

Amendement n° 91 rectifié *bis* de M. Michel Canévet. – Retrait.

Amendement n° 25 rectifié de M. Frédéric Buval. – Retrait.

Article 2 *septies*
(supprimé) (p. 6675)

Suspension et reprise de la séance (p. 6675)

PRÉSIDENCE DE MME ANNE CHAIN-LARCHÉAprès l'article 2 *septies* (p. 6675)

Amendement n° 89 rectifié de M. Michel Canévet. – Retrait.

Article 2 *octies*
(supprimé) (p. 6675)Amendement n° 12 rectifié *ter* de M. Laurent Burgoa. – Adoption de l'amendement rétablissant l'article.Amendement n° 175 rectifié *bis* de M. Ludovic Haye. – Non soutenu.

Amendement n° 66 rectifié de Mme Vanina Paoli-Gagin. – Devenu sans objet.

Amendement n° 2 de M. Jean-François Longeot. – Devenu sans objet.

Après l'article 2 *octies* (p. 6677)

Amendement n° 88 rectifié de M. Michel Canévet. – Retrait.

Amendement n° 92 rectifié de M. Michel Canévet. – Retrait.

Amendement n° 150 rectifié de M. Ludovic Haye. – Rejet.

Amendement n° 90 rectifié de M. Michel Canévet. – Rejet.

Amendement n° 87 rectifié de M. Michel Canévet. – Rejet.

Article 3 (p. 6680)

Amendement n° 138 du Gouvernement. – Adoption.

Amendement n° 19 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 3 (p. 6681)

Amendement n° 17 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Amendement n° 34 rectifié *ter* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait.Amendement n° 81 rectifié *ter* de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.Article 3 *bis* A
(supprimé) (p. 6683)Article 3 *bis* BA (nouveau) (p. 6683)

Amendement n° 189 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 3 *bis* B (p. 6684)

Amendement n° 20 rectifié de M. Jean-Baptiste Blanc. – Retrait.

Amendement n° 190 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Adoption de l'article.

Après l'article 3 *bis* B (p. 6685)

Amendement n° 70 rectifié de Mme Martine Berthet. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 3 *bis* C
(supprimé) (p. 6686)Article 3 *bis* (p. 6686)

Amendement n° 191 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 154 du Gouvernement. – Rejet.

Adoption de l'article.

Après l'article 3 *bis* (p. 6688)

Amendement n° 155 du Gouvernement. – Rejet.

Article 4 (p. 6689)

Amendement n° 192 de M. Yannick Jadot. – Rejet.

Amendement n° 10 de M. Jean Sol. – Rejet.

Amendement n° 165 rectifié de Mme Nadine Bellurot. – Rejet.

Amendement n° 67 de M. Daniel Fargeot. – Non soutenu.

Amendement n° 68 rectifié de M. Daniel Fargeot, repris par la commission sous le n° 225. – Adoption.

Amendement n° 64 rectifié de M. Philippe Grosvalet. – Rejet.

Amendement n° 116 rectifié de Mme Audrey Linkenheld. – Rejet.

Amendement n° 82 rectifié *ter* de M. Jean-Baptiste Blanc. – Adoption.

Amendements identiques n°s 65 rectifié de M. Michel Masset et 117 rectifié de Mme Audrey Linkenheld. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 69 rectifié de Mme Alexandra Borchio Fontimp. – Adoption.

Amendement n° 48 rectifié *bis* de M. Paul Toussaint Parigi. – Non soutenu.

Adoption de l'article modifié.

Après l'article 4 (p. 6695)

Amendements identiques n°s 6 rectifié *ter* de M. Jean-Baptiste Blanc et 45 rectifié *quinquies* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait des deux amendements.Amendement n° 27 rectifié *bis* de M. Daniel Fargeot. – Retrait.Amendements identiques n°s 23 de M. Frédéric Buval et 28 rectifié *bis* de M. Daniel Fargeot. – Rejet des deux amendements.

Articles 5 et 6
(*supprimés*) (p. 6697)

Après l'article 6 (p. 6697)

Amendement n° 136 rectifié du Gouvernement. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 6 *bis* (*nouveau*) (p. 6698)

Amendements identiques n°s 118 de Mme Viviane Artigalas et 206 du Gouvernement. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 194 de M. Grégory Blanc. – Rejet.

Adoption de l'article.

Après l'article 6 *bis* (p. 6699)

Amendement n° 79 rectifié de M. Rémi Féraud. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 119 de M. Rémi Féraud. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 35 rectifié *ter* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait.

Article 7
(*supprimé*) (p. 6701)

Amendement n° 123 de Mme Viviane Artigalas. – Rejet.

L'article demeure supprimé.

Après l'article 7 (p. 6702)

Amendements identiques n°s 131 rectifié du Gouvernement et 195 de M. Marc-Philippe Daubresse; sous-amendements n°s 208 et 209 de Mme Annie Le Houerou. – Rejet des deux sous-amendements; adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendement n° 157 rectifié *bis* de Mme Dominique Vérien. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Vote sur l'ensemble (p. 6705)

Mme Viviane Artigalas

Adoption de la proposition de loi dans le texte de la commission, modifié.

2. **Organisation des travaux** (p. 6705)

3. **Ordre du jour** (p. 6705)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. PIERRE OUZOULIAS

vice-président

Secrétaires :

M. Jean-Michel Arnaud,
M. Mickaël Vallet.

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quatorze heures trente.)

1

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

ADOPTION EN PROCÉDURE ACCÉLÉRÉE
D'UNE PROPOSITION DE LOI
DANS LE TEXTE DE LA COMMISSION MODIFIÉ

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (proposition n° 632, texte de la commission n° 694, rapport n° 693, avis n° 684).

DISCUSSION GÉNÉRALE

M. le président. Dans la discussion générale, la parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, *ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement.* Monsieur le président, madame la présidente de la commission des affaires économiques, chère Dominique Estrosi Sassone, madame, messieurs les rapporteurs, chère Sylviane Noël, cher Guislain Cambier et cher Marc-Philippe Daubresse, mesdames, messieurs les sénateurs, ce n'est pas un hasard si ce texte de simplification, déposé en avril dernier par le député Harold Huwart et adopté par l'Assemblée nationale le 15 mai, a trouvé au Sénat une oreille attentive et constructive, ce qui aura permis de l'enrichir considérablement.

Je sais, en effet, la mobilisation toute particulière et de longue date de votre assemblée en faveur de la simplification des normes et des procédures.

Lorsque je siégeais au sein de la commission des affaires économiques, celle-ci travaillait en effet déjà à la clarification du droit de l'urbanisme. Elle s'est ainsi fortement mobilisée pour l'élaboration de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan, ainsi que de la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, textes que le Sénat a enrichis de nombreuses mesures de simplification.

Comme de coutume, le texte que nous examinons aujourd'hui a été étoffé et complété par les commissions chargées de son examen.

Je tiens à remercier les trois rapporteurs de leur écoute, de leur travail et, surtout, de leur mobilisation sans faille en faveur du logement et des maires bâtisseurs.

J'ai fait de ces mêmes axes les lignes directrices de mon mandat de ministre chargée du logement. C'est ainsi qu'avec le soutien du Sénat, j'ai porté et obtenu dans le dernier budget l'élargissement du prêt à taux zéro (PTZ), la création d'une enveloppe de 100 millions d'euros destinée à soutenir les maires qui produisent des logements, ou encore la confirmation des subventions du programme Territoires engagés pour le logement, qui soutient des projets de la Bretagne à Mayotte.

La simplification du droit est l'indispensable corollaire de ces mesures budgétaires. Tous les efforts que je mène, et que vous menez, pour assurer la pérennité de notre système de logement social, pour consolider le modèle économique du logement, pour développer l'habitat pour tous, ces efforts, nous devons les prolonger par la simplification des procédures et des règles.

La simplification constitue un véritable levier de relance économique. Les études requises sont toujours plus nombreuses ; elles représentent aujourd'hui jusqu'à 10 % du coût des projets. Les mois perdus dans les délais d'instruction ou les contentieux emportent autant de frais supplémentaires de portage du foncier et de risques de voir le bilan des opérations remis en cause. Du fait d'un corpus d'obligations en constante croissance et d'une forte exposition au contentieux, les projets mettent toujours plus de temps à sortir de terre.

Je mesure le découragement que peuvent ressentir, face à une telle complexité, les élus locaux engagés pour le logement, les porteurs de projets et nos concitoyens.

Après plusieurs années de crise sanitaire, économique et immobilière, il appartient à chacun d'entre nous d'agir à son niveau, national comme local, en faveur de la simplification. Il y va de notre intérêt commun : élus, professionnels de l'aménagement et du bâtiment, citoyens, tous font partie de cette chaîne d'action qui fait qu'un logement sort de terre. Tous plaident pour des règles plus lisibles, un droit plus accessible, un allègement des contraintes administratives et procédurales.

Je sais que vous partagez cette préoccupation, mesdames, messieurs les sénateurs. Celle-ci est relayée par les commissions et les délégations sénatoriales, dont je salue les présidents.

Je salue de nouveau le travail de fond mené par les rapporteurs, lequel se traduit par les nombreuses mesures pertinentes introduites dans le texte lors de son examen en commission.

En ce qui concerne les documents d'urbanisme, vous avez apporté des assouplissements pertinents, tels que la possibilité de recourir, si la collectivité compétente le souhaite, à la participation du public par voie électronique pour les procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Vous avez aussi ouvert la voie à un document unique, valant schéma de cohérence territoriale (Scot) et plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), lequel permettra de limiter les couches de planification pour les grandes intercommunalités.

Des avancées très concrètes ont été apportées pour faciliter l'émergence des projets de construction de logements en zones denses. La crise du logement y étant plus aiguë, il nous faut en effet redoubler d'efforts de simplification en ce qui les concerne.

Ainsi, l'adaptation des obligations relatives au stationnement, en articulation avec le plan local d'urbanisme (PLU), constitue une mesure simple, mais très efficace, pour débloquer les réhabilitations d'immeubles et aménager nos quartiers de gare.

L'extension du champ des dérogations au PLU, au bénéfice des projets de surélévation, de logements étudiants, ou de diversification fonctionnelle, offrira aux élus de nouveaux outils pour accompagner la mutation des tissus urbains.

La commission des lois a notablement et utilement enrichi l'article relatif au contentieux de l'urbanisme et à la sécurisation des projets et des documents.

La cristallisation des règles d'urbanisme applicables aux permis modificatifs, mesure de bon sens, soulagera tant les agents instructeurs des collectivités que les porteurs de projets.

Vous avez également apporté une plus grande sécurité juridique aux documents d'urbanisme en renforçant l'articulation entre participation du public et intérêt à agir. La limitation des demandes de substitution de motifs permettra d'obtenir des décisions de justice définitives plus rapidement.

D'autres dispositions me semblent devoir être retravaillées, car la complexité surgit parfois en trompe-l'œil.

Concernant les établissements publics fonciers (EPF), par exemple, il nous faut éviter le mitage du territoire et veiller à l'efficacité de la dépense publique, en garantissant que ces opérateurs d'ingénierie auront l'envergure et les ressources nécessaires pour agir efficacement au service des collectivités.

Dans d'autres cas, j'estime que l'équilibre entre simplification des procédures et objectifs sociaux ou environnementaux doit être réajusté, par exemple en ce qui concerne le changement de destination, que la commission a libéralisé.

Nous débattons de tous ces points lors de l'examen des amendements.

Permettez-moi de dire quelques mots au sujet des amendements que je présenterai au nom du Gouvernement.

J'ai entendu les appels des maires, notamment des territoires ruraux, qui se trouvent démunis face aux biens sans maître ou abandonnés qui pourraient être réhabilités pour accueillir de nouvelles familles ou être utiles pour les projets des communes. Je présenterai donc un amendement visant à ramener de trente à quinze ans la durée de droit commun au terme de laquelle les collectivités peuvent mettre en œuvre la procédure dite des biens sans maître pour remobiliser ces biens gelés.

Je défendrai également un amendement visant à moderniser et à simplifier les conventions d'utilité sociale, qui traduisent les engagements respectifs de l'État et des bailleurs sociaux, afin de renforcer leur rôle et leur efficacité au service de la production de logements sociaux. Je remercie la commission du travail et de l'analyse qu'elle a menés sur ces sujets.

Je souhaite enfin répondre à ceux qui estiment que ce texte serait trop technique ou qu'il compterait trop de dispositions dispersées. La simplification se cache dans les mesures concrètes autant que dans les grandes révolutions. Notre rôle est aussi d'écouter ceux qui, au quotidien, font la ville, tous ces élus locaux qui nous font part de ces points qui mériteraient d'être ajustés, et de lever l'ensemble des freins recensés, visibles comme invisibles, par la loi comme par le règlement – il s'agit là d'un autre travail, auquel nous nous attelons également.

Dans un moment politique si particulier, il n'est pas simple de réunir le consensus nécessaire aux grandes révolutions. Certaines seraient pourtant bien nécessaires, notamment pour clarifier, enfin, le millefeuille de la planification et simplifier en profondeur les PLU.

Je m'attache pourtant à rechercher ce consensus, car les outils dont il est question dans ce texte ont une incidence sur le quotidien des élus et des Français. En la matière, notre responsabilité est grande et l'exigence est forte.

Je vous proposerai donc tout à l'heure d'habiliter le Gouvernement à prendre une ordonnance visant à refondre les procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Je connais, pour l'avoir moi-même exercée, la vigilance du Sénat envers les ordonnances – je préciserai du reste lors de nos échanges les contours de l'habilitation sollicitée. Je suis cependant persuadée qu'il s'agit aujourd'hui de la voie la plus adaptée pour parvenir sereinement à une simplification globale des procédures relatives aux documents d'urbanisme, en associant l'ensemble des parties prenantes.

Saisissons donc cette occasion, mesdames, messieurs les sénateurs ! Celle-ci nous permettra d'ailleurs de mener ensuite un travail conjoint – nous y reviendrons.

Pour conclure, je tiens à redire tout mon soutien à ce texte attendu et important, et à vous assurer de toute ma détermination à faire avancer le chantier majeur de la simplification.

Je remercie et félicite encore le Sénat pour le travail substantiel qu'il a d'ores et déjà accompli et continuera d'accomplir lors de nos débats pour faire en sorte que ce véhicule législatif soit le plus utile à nos élus locaux, qui attendent ce texte avec beaucoup d'impatience. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP, ainsi que sur des travées du groupe Les Républicains.*)

M. le président. La parole est à Mme la rapporteure. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, la proposition de loi que nous examinons aujourd'hui a été déposée par le député Harold Huwart à l'Assemblée nationale, le 1^{er} avril dernier, dans l'objectif de simplifier le droit de l'urbanisme et du logement.

Cet objectif, nous le partageons tous, non parce que le Sénat serait dévoré par la passion de la dérégulation, comme on a pu le lire dans la presse, mais parce que la

complexité et la lourdeur de la réglementation et des procédures sont bel et bien l'un des facteurs de la crise du logement qui continue de frapper notre pays.

Au premier trimestre 2025, le nombre de logements autorisés est encore inférieur d'environ 20 % aux chiffres de la période pré-covid-19. La construction neuve peine toujours à suivre la demande de nouveaux logements qui, elle, ne cesse de croître.

Les raisons de ces difficultés à produire sont nombreuses : coûts de l'énergie et des matières premières, crise générale du pouvoir d'achat, attentisme de la part des acheteurs, mais aussi, sans aucun doute, une inflation normative qui se traduit concrètement par l'augmentation de plus de moitié en vingt ans du volume du code de l'urbanisme.

Face à cette situation, ce texte procède à des ajustements à la fois divers et ciblés. Il comprend ainsi des mesures visant à faciliter et à accélérer l'évolution des documents d'urbanisme.

Il élargit également le champ des dispositions qui peuvent être fixées par les documents d'urbanisme, ainsi que celui des dérogations, au cas par cas. Ce dernier volet, qui concernait à l'origine uniquement les dérogations aux règles de destination visant à faciliter la transformation des zones commerciales d'entrée de ville, a été considérablement enrichi au cours de l'examen du texte par la commission, qui a instauré des dérogations sectorielles diverses et variées – nous y reviendrons.

Le texte crée également de nouveaux outils juridiques pour mieux adapter notre droit aux enjeux urbanistiques actuels, notamment la requalification urbaine et la densification. Je pense en particulier au nouveau permis d'aménager multisites pour les lotissements et à l'amélioration de l'efficacité des procédures de mise en concordance des documents des lotissements.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, il convient d'encourager de telles évolutions. Nous avons donc enrichi le texte de plusieurs mesures visant à lever les freins à la surélévation et à la transformation du bâti existant, y compris en facilitant les changements de destination, dans la droite ligne d'un texte que nous avons récemment adopté, la loi du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, dite loi Daubié.

Afin de mieux épauler les collectivités dans leurs opérations d'aménagement, notamment de portage du foncier, le texte élargit les missions des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) et assouplit les conditions d'adhésion aux établissements publics fonciers.

Ces mesures, bienvenues, ont été retravaillées en commission ; nous vous proposerons de les enrichir encore, mes chers collègues.

Le texte comporte également deux dispositions transitoires visant à faciliter les grands chantiers de la réindustrialisation et de la relance du nucléaire : d'une part, on crée une procédure d'autorisation *ad hoc* pour les aménagements liés aux chantiers nucléaires ; de l'autre, on ouvre la possibilité d'abaisser la proportion de logements réservés aux publics vulnérables dans les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) en dessous du seuil légal de 30 % dans les territoires présentant un enjeu particulier d'industrialisation.

La proposition de loi relève enfin le seuil d'assujettissement des bâtiments existants aux obligations de solarisation en toiture, à compter de 2028, et aménage les obligations de solarisation pour les parkings.

Ce texte, qui aborde des sujets nombreux, peut à bon droit être qualifié de patchwork. D'ambition modeste, il instaure des dérogations et des procédures *ad hoc* au lieu de réformer en profondeur l'empilement de normes qui étouffe les collectivités autant que les porteurs de projets.

Jugeant qu'un petit pas vaut mieux que rien, la commission s'y est résolue sans enthousiasme, tout en déplorant les délais d'examen particulièrement contraints de ce texte, adopté il y a à peine un mois par l'Assemblée nationale.

Le Gouvernement nous demande maintenant de l'habiliter à légiférer par ordonnance pour effacer les dispositions de l'article 1^{er} A relatives à l'évolution des documents d'urbanisme. Mais que n'avez-vous mis en œuvre cette approche dans le texte même, puisque vous teniez la plume, madame la ministre ?

Avant de céder la parole, je tiens remercier Guislain Cambier, ainsi que Marc-Philippe Daubresse, de notre collaboration sur ce texte qui, à défaut de régler la crise du logement, permettra – je l'espère – de lever quelques freins. (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et INDEP, ainsi que sur des travées du groupe UC.*)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC. – Mme la présidente de la commission des affaires économiques applaudit également.*)

M. Guislain Cambier, rapporteur de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je tiens à mon tour à remercier mes collègues rapporteurs, Sylviane Noël et Marc-Philippe Daubresse, de leur collaboration sur ce texte difficile, qui tire un peu à hue et à dia et dont je crains, moi aussi, qu'il ne nous cause *in fine* beaucoup de frustration.

Mais n'était-ce pas inévitable ? N'y a-t-il pas, dès l'origine, maldonne lorsqu'on ambitionne de « simplifier le droit de l'urbanisme et du logement » par une proposition de loi de niche ne comptant que quatre articles ?

Le résultat est un texte Frankenstein, qui aborde les carrières, les réacteurs nucléaires et la solarisation des parkings plutôt que d'envisager de manière cohérente et ciblée les freins à la construction de logements, lesquels sont loin de se résumer aux quelques sujets visés par cette proposition de loi.

La commission des affaires économiques s'est toutefois naturellement efforcée d'approfondir les avancées du texte pour simplifier autant que possible, tout en prenant garde à préserver la pleine compétence des collectivités dans une matière à laquelle ces dernières sont très attachées.

Nous avons donc supprimé toutes les dérogations de droit, lesquelles simplifient la vie des promoteurs, mais font perdre la main à nos élus dans l'aménagement de leur propre territoire. Nous leur avons souvent substitué la possibilité de fixer dans le PLU des règles adaptées aux réalités locales ou, lorsque cela s'impose, des dérogations à la main du maire. Nous avons, en somme, privilégié l'application du principe de subsidiarité, qui devrait prévaloir dans la mise en œuvre de toutes nos politiques publiques.

Dans cette optique, nous avons élargi à l'ensemble des communes, au-delà des zones tendues, les possibilités de déroger au cas par cas aux règles du PLU pour créer des logements, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Cette mesure très attendue par les communes sera notamment très utile pour les centres-bourgs ruraux.

Nous avons également précisé que toutes ces dérogations au cas par cas ne pourraient être mises en œuvre qu'avec l'accord du maire lorsque ce n'est pas lui qui délivre les autorisations d'urbanisme.

Nous avons par ailleurs assoupli les changements de destination en zones naturelles, agricoles et forestières (NAF), aujourd'hui corsetés par la règle du pastillage. Nos territoires ruraux en attente de revitalisation profiteront ainsi de cette proposition de loi de simplification.

Afin d'adapter plus rapidement les documents d'urbanisme aux enjeux des territoires, nous avons également poursuivi la simplification des modalités d'évolution de ces documents. Nous avons ainsi permis le recours à la participation du public par voie électronique ; il s'agira non d'une obligation, mais d'une simple faculté à la main de l'autorité compétente.

La commission a par ailleurs approuvé la rationalisation, à l'article 1^{er} A, des cas d'usage de ces procédures d'évolution, pour adapter plus vite et plus facilement les règles des PLU aux priorités des politiques publiques, nationales comme locales.

Elle a également soutenu la plupart des mesures d'accélération des procédures de délivrance des autorisations d'urbanisme, notamment pour répondre aux enjeux temporaires de réindustrialisation et de relance du nucléaire.

Enfin, les élus nous disent qu'ils ont besoin d'ingénierie – c'est même leur principale revendication face à des procédures complexes et juridiquement risquées. Nous avons donc élargi les possibilités d'adhésion des communes aux EPF de manière autonome, et supprimé la possibilité, pour le préfet, de s'opposer à la création d'un établissement public foncier local (EPFL). Il y va, à nos yeux, du respect du principe de libre administration des collectivités territoriales.

Dans un cadre juridique qui est encore celui de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN), il importe que les collectivités, y compris les communes soumises au régime du règlement national d'urbanisme (RNU), puissent s'appuyer sur des structures dont l'efficacité n'est plus à démontrer. Cet assouplissement entre en résonance avec le constat tout récent de la Cour des comptes selon lequel les collectivités trouveraient profit à s'appuyer davantage sur l'expertise publique et parapublique, plutôt que de recourir à des cabinets de conseil privés.

Afin de faciliter l'intervention des EPF sur des projets complexes et de long cours, nous vous proposerons par ailleurs d'allonger la durée de portage du foncier exonéré d'impôts.

Je forme le vœu que, dans la continuité du travail effectué en commission, nos débats de cette après-midi contribuent à enrichir ce texte de manière raisonnée. Il convient en effet de trouver un équilibre subtil entre l'accélération et la sécurisation, entre l'aspiration à plus d'agilité et d'adaptabilité des documents d'urbanisme et la nécessité de ne pas dévitaliser ces derniers.

Je vous invite donc à faire preuve de pragmatisme, mes chers collègues. Loin d'être programmatique – cela a été dit –, ce texte comprend de nombreuses mesures transitoires : sur les RHVS, sur les dérogations pour les centrales nucléaires, mais aussi sur les obligations de solarisation des bâtiments, la directive européenne du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments devant être intégralement transposée dans moins d'un an.

Ne nous enfermons donc pas dans des querelles picrocholines et faisons preuve de réalisme ! (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP, ainsi que sur des travées du groupe Les Républicains.*)

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, il me revient de présenter l'avis de la commission des lois sur le présent texte.

Comme Sylviane Noël le rappelait à l'instant, celui-ci vise à répondre à une crise du logement sans précédent, une crise à la fois structurelle et conjoncturelle, qui affecte tous les segments du logement, l'ancien comme le neuf.

Si vous avez pris le problème à bras-le-corps, madame la ministre, il faut reconnaître que tous les ministères n'ont pas une conscience aussi aigüe des difficultés auxquelles nous faisons face – je l'ai encore constaté hier à l'occasion d'un échange téléphonique. Cette crise historique, qui tient même de l'hécatombe – les chiffres de début d'année le montrent – demeure largement sous-estimée ! Or, du fait de sa gravité, la situation actuelle aura des répercussions énormes.

Il nous faut donc trouver l'origine de cette crise. Si elle résulte de facteurs conjoncturels autant que structurels, la complexité de nos normes et la lenteur de nos procédures comptent évidemment parmi les principaux freins à la production de logements.

Le législateur – souvent dans un autre palais – a accumulé les procédures, si bien que les délais n'ont jamais été aussi longs, les recours aussi nombreux et la construction de logements aussi complexe.

Forte de ce constat partagé avec les acteurs du logement et avec les élus locaux, la commission des lois souscrit sans réserve aux objectifs de cette proposition de loi.

Sur les dix-neuf articles du texte qui nous a été transmis, trois articles relatifs au contentieux de l'urbanisme – les articles 4, 5 et 7 – entrent directement dans le champ de compétence de la commission des lois.

Nous n'allons pas, avec ce texte, révolutionner la politique du logement – tout l'art du politique consiste du reste à accomplir les réformes qui empêchent les révolutions de se faire –, mais nous pouvons améliorer les outils urbanistiques que sont les Scot, les PLU et les PLUi en réduisant la complexité, les délais et les coûts.

La commission des lois a donc adopté plusieurs amendements visant à améliorer et à compléter cette proposition de loi selon trois axes.

Elle s'est tout d'abord efforcée, tout comme les rapporteurs de la commission des affaires économiques, d'enrichir les dispositifs de simplification proposés en élargissant leur champ d'application, souvent inutilement réduit par des critères trop restrictifs et le recours à des empilements de

dérogrations qui, sous couvert de simplification, contribuent au contraire à complexifier les procédures, à rebours de l'objectif initial.

Je soutiendrai donc particulièrement les amendements, évoqués par Guislain Cambier, visant à faciliter la construction de logements au sein des zones d'activité économique et à octroyer à tous les maires de France la possibilité de déroger au PLU, au cas par cas, dès lors que cela est nécessaire au regard du besoin de logements.

Nous avons ensuite supprimé des évolutions contre-productives, sources de nouvelle complexité. Le mieux est parfois l'ennemi du bien.

Il en allait ainsi des dispositions des articles 5 et 7 visant à limiter les recours abusifs, qui posaient d'importantes difficultés opérationnelles, sans bénéfice tangible ; nous en avons donc voté la suppression.

Instituer une procédure d'admission préalable des recours formés contre les décisions d'urbanisme sur le modèle de la Cour de cassation alourdirait en effet inutilement les procédures et serait contre-productif. Nous sommes donc défavorables aux amendements de rétablissement de cette disposition.

Il ne paraît de même ni réaliste ni souhaitable, au regard du droit au recours et de la nécessité de respecter une procédure contradictoire, de maintenir l'article 7 dans la rédaction qui nous a été transmise.

Par ailleurs, comme l'ont évoqué les rapporteurs Sylviane Noël et Guislain Cambier, avec lesquels nous avons travaillé en étroite collaboration et qui ont tout fait pour ne pas se laisser vampiriser par un texte Frankenstein (*Sourires.*), nous avons réduit la portée de certaines dérogations en matière d'évolution des documents d'urbanisme. Celles-ci sont mal comprises par nos élus locaux et contribuent à complexifier le droit existant en vidant de leur portée les règles d'évolution des documents d'urbanisme, au lieu de les simplifier.

Nous nous sommes enfin efforcés de compléter la présente proposition de loi par des mesures de simplification appelées de leurs vœux par les acteurs du logement.

Nous avons exploité les différents gisements d'accélération des recours et de diminution de leur nombre – vous avez du reste ouvert deux autres pistes intéressantes dont les acteurs du logement souhaitent que l'on se saisisse, madame la ministre.

Nous avons ainsi rétabli la réduction à un mois du délai de recours gracieux, fait évoluer le régime de la police administrative de l'urbanisme, limité l'intérêt à agir des personnes recevables à introduire un recours, encadré les demandes de substitution de motifs et exclu l'invocation des vices de forme et de procédure par voie d'exception.

En conclusion, mes chers collègues, je vous invite à approuver cette proposition de loi, fût-elle plus réformatrice que révolutionnaire. Ce texte devrait sécuriser les maires, que notre droit place souvent en situation de vulnérabilité juridique.

Je forme le vœu que l'implication de la présidente et des rapporteurs de la commission des affaires économiques, ainsi que l'engagement sans faille de la ministre chargée du logement, nous permettent de trouver, ensemble, des consensus pour améliorer la situation, ce que nous souhaitons tous. (*Applaudissements sur des travées des groupes Les Républicains, UC et INDEP.*)

M. le président. La parole est à Mme Amel Gacquerre. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC. – M. Vincent Louault applaudit également.*)

Mme Amel Gacquerre. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, la proposition de loi dont nous débattons aujourd'hui est utile et opportune. Elle apporte une souplesse bienvenue, engage des simplifications nécessaires et vise à répondre à des attentes très concrètes exprimées par des élus locaux confrontés à la complexité croissante de l'action publique locale.

Les marges de manœuvre des élus locaux – il faut bien le dire – sont étroites, pour ne pas dire exsangues. Côté pile, il y a le ZAN, un objectif dont il va sans dire qu'il est perfectible et qui, sans bloquer les projets, les complexifie, les ralentit et allonge les délais. Côté face, l'approche des élections municipales fige les décisions et ralentit un secteur de la construction déjà proche de la panne. Et tout cela se joue dans un cadre législatif et réglementaire de plus en plus dense, coûteux et parfois contradictoire – le Conseil d'État a lui-même évoqué un empilement de normes successives et une pluralité d'objectifs parfois difficiles à concilier.

Il fallait donc agir ; tel est l'objet de ce texte. Si je salue la démarche engagée, les urgences et les chantiers sont si nombreux que l'on ne peut que constater les limites de cette proposition de loi et regretter l'absence d'un projet de loi porteur d'une vision d'ensemble, même si je ne méconnais pas le contexte politique, qui rend difficile une telle initiative gouvernementale.

Alors que le texte initial ne comportait que quatre articles, il en comptait vingt-trois à l'issue de son examen par l'Assemblée nationale. Les attentes et le nombre de sujets à traiter sont pourtant encore nombreux.

Cette proposition de loi s'inscrit par ailleurs dans une dynamique de plus en plus prégnante, celle de lois d'exception qui, sans s'attaquer aux racines des maux, qu'elles contournent, portent des mesures dérogatoires. Permettez-moi donc de lancer une alerte, mes chers collègues : l'empilement des exceptions fait perdre en clarté comme en cohérence et suscite de la confusion. Si la dérogation devient la norme, peut-être est-il temps de repenser la norme elle-même !

Ce texte est toutefois bienvenu et attendu par les élus locaux. Il encourage le recyclage urbain, anticipe les besoins économiques et assouplit les évolutions des documents d'urbanisme.

Le véritable chantier, immense, est toutefois devant nous, mes chers collègues. Toutes vos initiatives montrent d'ailleurs que vous en êtes consciente, madame la ministre.

Le groupe Union Centriste votera en faveur de cette proposition de loi, mais nous tenons à rappeler que cette crise de l'immobilier, devenue crise du logement, est aussi une crise démocratique. Lorsque les citoyens ne peuvent plus se loger dignement, ce sont les fondements mêmes du pacte républicain qui vacillent.

Je pense à notre voisin espagnol qui, malgré une croissance supérieure à celle de la majorité des économies européennes et un taux de chômage au plus bas depuis 2008, est agité par des mouvements de contestation dont l'intensification récente tient essentiellement à la crise du logement qui y sévit.

Le logement n'est pas qu'un sujet technique : il est éminemment politique. Plus qu'une succession de textes, même bienvenus, il appelle une stratégie de long terme. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC et sur des travées du groupe Les Républicains. – M. Vincent Louault applaudit également.*)

M. le président. La parole est à Mme Marianne Margaté.

Mme Marianne Margaté. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, parce que notre pays compte plus de 4 millions de mal-logés, 350 000 personnes dépourvues de logement, ou encore 2,8 millions de demandeurs de logement social laissés sans réponse, la crise du logement mérite d'être mise à l'ordre du jour.

Il existe également en France entre 4 et 5 millions de passoires thermiques, qui empêchent de se sentir bien chez soi, même quand on a un toit sur la tête.

Les raisons de la crise sont multiples et concernent environ 12 millions de personnes au total.

Du côté du logement social, les crédits des aides à la pierre sont passés de 1 milliard d'euros à zéro euro en dix ans... Le dispositif de la réduction de loyer de solidarité (RLS) a contribué à ponctionner les budgets des bailleurs, compromettant ainsi leurs capacités de construction, d'acquisition ou de rénovation.

Nous ne construisons pas assez de logements sociaux, c'est vrai, mais le droit de l'urbanisme est loin d'en être la cause. Au contraire, nous gagnerions à mieux faire respecter la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

Résultat, on dénombre 100 000 demandes de logements sociaux de plus chaque année, ce qui serait déjà insoutenable si le nombre d'attributions de logements restait stable. Or ce dernier a également diminué de 100 000, renforçant encore l'attente et créant une pénurie impossible à gérer, même pour les maires de bonne volonté.

Nous pâtissons aussi du mirage d'une France de propriétaires, qui se dissipe et laisse apparaître une France de mal-logés.

La baisse des taux d'intérêt, qui a prévalu un temps, a été l'occasion pour certains de spéculer en augmentant les prix de l'immobilier. Le coût du foncier augmente même plus rapidement encore, accentuant ainsi une hausse des prix qui sert à maximiser la rentabilité. Or personne en face n'a les moyens d'acheter, la perte de pouvoir d'achat ayant réduit les capacités d'emprunt des potentiels acquéreurs.

Nous gagnerions donc à nous emparer de l'enjeu du crédit foncier et à mettre en œuvre un encadrement qui rende réalisables les opérations de construction de logements abordables. C'est d'ailleurs l'objet d'une proposition de loi déposée par les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Le patrimoine des multipropriétaires, lui, concentre des biens de plus en plus chers, ce qui rend l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour celles et ceux qui ne disposent pas d'un capital suffisant.

Pour les Françaises et les Français qui parviennent à devenir propriétaires, par exemple par la copropriété, le coût des travaux d'entretien du bien est souvent très élevé, voire trop élevé. Là encore, le droit de l'urbanisme est loin

d'être la principale cause de l'absence de travaux de rénovation : il faut ainsi savoir que 1,3 million de propriétaires occupants vivent sous le seuil de pauvreté.

En somme, les raisons de la crise sont simples : le logement est considéré comme un investissement, comme un produit qui doit être rentable, alors que c'est avant tout un bien de première nécessité.

Une chose est certaine : nous avons du retard dans le traitement de cette crise ; et ce n'est pas en gagnant six mois sur les procédures d'urbanisme que nous rattraperons ce retard.

Il y a effectivement urgence à construire et à rénover, mais on ne réglera cette urgence qu'en donnant des moyens aux bailleurs sociaux – c'est certain –, ainsi qu'aux administrations publiques locales, pour que les projets puissent voir le jour, d'une part, et être menés à leur terme dans des délais raisonnables, d'autre part.

La demande de logement existe bel et bien. Mais l'offre censée y répondre n'est pas adaptée, parce qu'elle vise avant tout le profit, au détriment du droit au logement qu'elle est pourtant censée garantir.

Ce texte ressemble à une loi d'urgence, comme il nous a été donné d'en voter une récemment pour Mayotte. Pourtant, les seules mesures qui auraient pu justifier une accélération des procédures en matière de logement, comme celles qui résultaient des amendements déposés par mes collègues du groupe GDR à l'Assemblée nationale et qui visaient à accélérer la construction de projets d'intérêt général en Guyane, ont été supprimées en commission.

De même, alors qu'il y a une urgence climatique, nous revenons sur des engagements pris ici, au Sénat, en matière de végétalisation ou de déploiement d'ombrières photovoltaïques.

En réalité, ce texte vise simplement à contourner certaines règles d'urbanisme, en dressant une liste à la Prévert qui n'a rien de poétique – vous en conviendrez –, et qui complexifiera davantage encore le pilotage des projets, sous couvert de simplification, en créant des exceptions injustifiées.

Même les amendements que nous avons déposés pour améliorer le texte, notamment ceux qui tendent à garantir une plus grande maîtrise des élus locaux sur les enjeux fonciers locaux – je fais notamment référence aux amendements ayant pour objet de faciliter la préemption des parts de sociétés immobilières, lesquelles cherchent à contourner la loi, ou encore de permettre aux communes de la métropole du Grand Paris de ne pas transférer leurs compétences en matière d'habitat –, ont été déclarés irrecevables.

La philosophie générale de ce texte ne nous convient pas. Mon groupe ne votera pas cette proposition de loi en l'état.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot. (*Applaudissements sur les travées du groupe GEST.*)

M. Yannick Jadot. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, la situation est grave : 4 millions de personnes mal logées en France en 2025 ; quelque 2,8 millions de demandes de logements sociaux – un nouveau record en la matière dans notre pays ; un secteur du bâtiment en difficulté – vous avez parlé d'« hécatombe », monsieur le rapporteur pour avis –, fragilisé par l'instabilité budgétaire du Gouvernement et, encore dernièrement, par le micmac affligeant concernant MaPrimeRénov'.

Pour répondre à cette crise, nous soumettra-t-on enfin un véritable projet de loi consacré au logement ?

Certes, la situation politique est difficile, mais quand je vois comment les différents groupes politiques travaillent au sein de la commission des affaires économiques du Sénat, il ne me semble pas qu'il existe un obstacle majeur à ce que l'on adopte une grande loi sur le logement. Je pense que, au moins sur ce sujet, il y a de la place pour un texte d'une telle envergure. *(Mme la présidente de la commission des affaires économiques approuve.)*

Or que fait-on ? Parce que les moyens ne sont pas au rendez-vous, parce que le Gouvernement n'a pas de vision de long terme, on préfère prôner la simplification ! Évidemment, tout le monde est favorable à la débureaucratiation, mais la simplification constitue aujourd'hui le nouveau mantra politique : on a l'impression que, à travers ce mot d'ordre, on pourrait simplifier un monde qui est devenu de plus en plus complexe.

Eh bien non, le monde est bel et bien compliqué ! On aura beau répéter à l'envi le mot « simplification », cela ne permettra pas, malheureusement, de simplifier le monde dans lequel on vit. En réalité, même si la commission a effectué un nettoyage bienvenu, ce texte ajoute de la confusion et nuit parfois à la lisibilité du droit et à la cohérence des stratégies locales.

M. le rapporteur pour avis, encore lui, a estimé que ce texte contribuerait à limiter la vulnérabilité des maires. Nous considérons que, en fragilisant les PLU et les Scot, en mettant la pression sur les élus, on les rend justement plus vulnérables à ces pressions. Dès lors que les maires sont appelés à rendre une décision individuelle, qui n'est certes pas du ressort du préfet – c'est une bonne chose ! –, cela les fragilise potentiellement.

Je vais à présent entrer dans le détail de cette proposition de loi.

L'article 1^{er} et l'article 1^{er} bis D relatif au développement des énergies renouvelables (EnR) nous posent problème. Ils contribuent à remettre en cause la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi Aper, notamment l'idée, qui tombe sous le sens, selon laquelle il convient de développer ce type d'énergie là où il est le plus facile de le faire.

L'article 2 risque de normaliser une forme d'hébergement précaire, sans apporter de garanties suffisantes aux travailleurs. En s'écartant des exigences propres au logement social, ce dispositif risque d'institutionnaliser un sous-logement temporaire, exposant les plus vulnérables à une instabilité résidentielle durable et ouvrant la voie à des effets d'aubaine dont profiteront les acteurs privés ou les employeurs.

Bien sûr, la proposition de loi prévoit aussi des dispositions concernant le nucléaire. C'est assez extraordinaire : désormais, dans n'importe quel texte, vous parvenez à faire figurer des mesures en faveur des EPR (réacteurs pressurisés européens) ! Bravo ! *(Sourires.)* J'espère que vous touchez une prime à chaque fois que le mot « EPR » apparaît quelque part dans un texte... En même temps, avec une proposition de loi, on fait un peu ce que l'on veut... *(Mme la présidente de la commission des affaires économiques s'esclaffe.)*

À l'article 3 bis, vous avez porté à dix ans la durée de l'assouplissement des règles d'urbanisme applicables aux constructions temporaires liées aux chantiers nucléaires.

Mais Flamanville, mes chers collègues, cela a duré dix-sept ans ! Il faudrait donc peut-être songer à faire durer le temporaire un peu plus longtemps encore. Le logement sur les chantiers des EPR deviendra bientôt le logement d'une vie... *(Nouveaux sourires.)*

En ce qui concerne l'article 4, si nous reconnaissons qu'il y a des mesures à prendre pour renforcer les mécanismes et les règles permettant de lutter contre les constructions illégales, nous estimons que cette disposition n'a pas sa place dans ce texte. Le sujet est sensible et délicat : il n'a rien à faire ici, d'autant qu'il existe déjà des dispositions en la matière.

Enfin, nous regrettons la remise en cause des procédures de consultation du public, qui sont aujourd'hui bien comprises et connues de tous. Nous entendons cette idée qu'il faudrait accélérer les choses, mais le public a désormais l'habitude des procédures en vigueur. Pour nous, l'utilisation des participations du public par voie électronique (PPVE), notamment pour les personnes éprouvant des difficultés avec le numérique, revient à priver la commune de la possibilité de faire valider des projets selon une méthode qui contribue à une forme de socialisation et qui privilégie à la fois l'intérêt local et le logement. En ce sens, cette disposition nous apparaît dangereuse.

Ce texte fourre-tout ne masque pas l'absence d'une grande et belle politique dans le domaine du logement : je suis certain que, si vous le pouviez, madame la ministre, vous seriez la première à défendre cette grande loi avec bonheur, ferveur et ambition.

Mme Valérie Létard, ministre. C'est ce que je fais !

M. Yannick Jadot. Le texte qui nous est soumis cet après-midi est bien loin d'avoir une telle ampleur. Ne nous y trompons pas : ce n'est pas l'inflation réglementaire qui est responsable de la baisse de 20 % du nombre de constructions par rapport à la période qui a précédé la crise de la covid-19. Certes, un certain nombre de procédures administratives peuvent poser problème, et vouloir davantage de dérégulation peut parfois se justifier.

Toutefois, comme souvent aujourd'hui, hélas ! cette simplification conduit à moins de démocratie, à moins de social et d'environnement. Or je ne suis pas sûr que ce soit vers cette société que nos concitoyens aient envie d'aller. *(Applaudissements sur les travées du groupe GEST.)*

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas. *(Applaudissements sur les travées du groupe SER.)*

Mme Viviane Artigalas. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, voici un énième texte de simplification. Il prétend résoudre une crise grave en s'attaquant au poids des normes – celui-ci est décidément le bouc émissaire idéal pour éviter de réfléchir aux causes structurelles et profondes qui, en l'espèce, expliquent la crise du logement.

En l'occurrence, c'est en effet bien davantage la politique, ou plutôt l'absence de politique du Gouvernement en matière de logement depuis 2017, qui est à mettre en cause : c'est l'assèchement des ressources des organismes HLM, l'abandon progressif des aides à la pierre, le refus d'encadrer l'usage et les prix du foncier en zone tendue, ou encore l'instabilité des aides à l'accession destinées aux familles modestes qui ont aggravé la situation.

Permettez-moi quelques brefs rappels.

Aujourd'hui, la crise du logement en France se traduit par un certain nombre de chiffres : on compte près de 3 millions de personnes en attente d'un logement social, 350 000 personnes vivant sans domicile – leur nombre a doublé depuis 2012 –, 3 millions de logements vacants sur tout le territoire, que l'on ne mobilise pas. Surtout, il faut déplorer l'insuffisance de nouveaux logements, avec un effort de construction au plus bas depuis vingt ans.

Face à une telle situation, ce texte revient à poser un cautére sur une jambe de bois.

Je le répète, nous réclamons depuis 2017 une véritable loi Logement qui réponde aux enjeux présents et à venir et fixe des priorités en matière de construction.

Pour répondre à ces enjeux complexes et faciliter la production de logements, la présente proposition de loi prévoit une simplification du droit de l'urbanisme, en facilitant l'évolution des documents d'urbanisme, en assouplissant les procédures pour soutenir la réalisation de projets, en favorisant l'ingénierie et, surtout, en accélérant l'instruction et la délivrance des permis et en réduisant les délais des contentieux.

L'intention initiale des auteurs de ce texte était sans doute bonne. La proposition de loi prévoyait des adaptations qui auraient pu être utiles ponctuellement pour certains projets. Cependant, l'Assemblée nationale en a fait un catalogue de dérogations, notamment aux règles du PLU, ainsi que de mesures disparates, de sorte que l'on risque de ne rien gagner en matière de lisibilité. Loin de simplifier les choses, ce texte risque de les complexifier !

En passant de quatre à vingt-trois articles, la proposition de loi qui nous est soumise va au-delà des seules problématiques de l'urbanisme et de la production de logements, qui constituaient initialement son cœur.

Ainsi, que viennent faire dans ce texte des mesures revenant sur les obligations de solarisation et de végétalisation des bâtiments publics ? Que viennent faire des mesures qui marqueraient un recul en matière de développement des énergies renouvelables, en plus d'ajouter de la confusion et de créer de l'insécurité juridique ?

Le travail de notre commission a permis de supprimer quelques mesures inopérantes adoptées à l'Assemblée nationale. Mais, dans le même temps, les rapporteurs ont proposé de nouvelles dérogations aux règles du PLU, ainsi que des mesures qui, en l'absence d'étude d'impact et de concertation préalable, posent question.

C'est donc un texte insatisfaisant, mal préparé et qui risque de manquer son objectif de simplification que nous allons examiner aujourd'hui. Par voie d'amendement, notre groupe proposera la suppression de certains dispositifs, comme le changement de destination des bâtiments agricoles et forestiers à tous types d'activités, ou encore l'ajout d'une multitude de dérogations aux règles du PLU, qui ne doivent pourtant pas se généraliser, sous peine de vider ces documents de leur substance.

Nous proposerons à l'inverse des mesures de rééquilibrage. Nous souhaitons ainsi simplifier la cession foncière des stocks détenus par les établissements publics fonciers locaux (EPFL), en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux. Nous prévoyons aussi une mesure de simplification du dépôt et de l'instruction des autorisations d'urbanisme requises pour la création de logements en bail réel solidaire (BRS).

À l'article 2, nous proposons de mieux encadrer le dispositif d'affectation de logements dans les RHVS, afin que la dérogation introduite par la commission ne cible plus que les territoires en tension ayant vocation à accueillir de grandes filières industrielles, et que sa durée soit ramenée de dix à cinq ans.

Nous sommes en revanche favorables, au même article, à l'extension des dérogations aux règles du PLU dans les zones tendues pour la construction de logements étudiants, à condition que ces résidences soient accessibles socialement, *via* un plafond de loyer défini par décret.

Enfin, nous demandons le rétablissement de l'article 7 : l'objectif est de mieux encadrer les délais d'instruction des recours concernant les projets comportant plus de 50 % de logements sociaux, en raccourcissant les délais de traitement de dix mois à six mois.

Nos débats en séance publique détermineront notre vote final. Ce texte comporte en effet quelques bonnes mesures. Mais si nous ne parvenons pas à supprimer ce qui nous semble inopérant, la balance entre les avantages et les inconvénients penchera si nettement que notre choix sera vite fait.

Madame la ministre, nous savons que le Gouvernement soutient ce texte. J'espère néanmoins que vous serez sensible à nos arguments et que nous pourrons trouver un terrain d'entente, jusqu'à la réunion de la commission mixte paritaire, pour en améliorer le contenu, et ce dans la mesure du possible. *(Applaudissements sur les travées du groupe SER. – Mme Maryse Carrère applaudit également.)*

M. le président. La parole est à M. Cédric Chevalier. *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP. – M. Jean-François Longeot applaudit également.)*

M. Cédric Chevalier. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, comme cela a été dit à plusieurs reprises, le texte que nous examinons aujourd'hui s'inscrit dans un contexte d'urgence sociale et humaine : je veux parler de la crise du logement.

En 2025, quelque 4 millions de nos concitoyens sont mal logés et plus de 2,8 millions de demandes de logements sociaux restent sans réponse. S'y ajoute un constat préoccupant : la construction de logements ne suit plus, avec un nombre de permis de construire inférieur de 20 % à celui d'avant la pandémie.

Ce déficit chronique traduit un déséquilibre profond entre l'offre et la demande que les politiques publiques peinent à résorber.

Il est temps de regarder la réalité en face : l'empilement des normes et la complexité croissante des procédures d'urbanisme ont rendu le système opaque, rigide et décourageant. Les porteurs de projets, les collectivités et les citoyens se retrouvent piégés dans un véritable maquis administratif, alors même que les besoins continuent de croître. Cette situation n'est plus tenable.

C'est pourquoi la proposition de loi qui nous est soumise vise à simplifier les règles d'urbanisme et à alléger les procédures, avec un objectif clair : redonner de l'agilité à l'action publique et lever les freins à la construction. Elle prévoit ainsi de faciliter la modification des documents d'urbanisme à l'échelon local, de créer un document unique pour plus de clarté et d'étendre les dérogations pour mieux adapter les projets aux spécificités des territoires.

Ces mesures pragmatiques traduisent la volonté d'apporter des réponses opérationnelles aux difficultés rencontrées sur le terrain.

La commission des affaires économiques du Sénat a d'ailleurs enrichi ce texte de manière utile, en renforçant le rôle des collectivités et en garantissant un meilleur équilibre entre efficacité des procédures et transparence démocratique.

En matière de contentieux, la proposition de loi sécurise les demandes de permis modificatif et d'aménagement, en fixant le droit applicable à la date de la demande. Elle encadre également les recours abusifs et conforte le rôle des maires, tout en préservant la participation citoyenne.

D'autres dispositions ciblent des situations concrètes : la facilitation de la construction de logements étudiants ; l'installation d'infrastructures favorisant la transition énergétique ; ou encore l'aménagement de parkings selon des modalités offrant plus de liberté aux communes. Toutes ces avancées sont à saluer.

Cependant, si ce texte représente une avancée technique et administrative, il reste en retrait sur le plan stratégique. Il s'apparente davantage à une boîte à outils qu'à un texte reposant sur une vision globale et structurée.

Or, face à une telle crise, le logement ne peut être traité que par des ajustements réglementaires. Il appelle une réponse systémique, mobilisant tous les leviers : le foncier, la fiscalité, la politique sociale, l'urbanisme durable, la transition écologique, et, évidemment, des moyens financiers suffisants pour accompagner les collectivités.

Nous devons aussi repenser la relation entre locataires et propriétaires, remettre sur le marché des logements vacants et revisiter le rôle des documents de planification pour anticiper et préparer la ville de demain. En matière d'urbanisme, on ne peut plus continuer de légiférer en silo : en la matière, nous avons besoin d'une vision plus large, intégrant la ville, les mobilités, l'économie locale et la vitalité des quartiers.

Dans cette vision élargie, on ne peut cependant pas faire l'impasse sur une question centrale, celle de l'aménagement du territoire.

Trop souvent, nos politiques se concentrent sur les grandes agglomérations, au risque de renforcer les déséquilibres entre les métropoles saturées et les territoires ruraux délaissés. Il est temps de penser un développement plus harmonieux, en fluidifiant le territoire plutôt qu'en le centralisant.

Nous devons améliorer la mobilité, désenclaver les zones rurales, favoriser le télétravail et les infrastructures numériques et encourager l'installation de services publics et d'activités économiques en dehors des centres urbains. En somme, il faut inverser la logique centralisatrice pour rendre de l'attractivité aux campagnes et aux petites villes.

Une politique d'urbanisme ambitieuse ne peut ignorer cette articulation entre l'urbain et le rural : c'est à cette condition que nous pourrions dégonfler la pression sur les villes et redonner vie à l'ensemble du territoire national.

En résumé, ce texte apporte de véritables simplifications, utiles pour les acteurs de terrain. Mais il ne s'agit pas du tournant décisif qu'implique la situation actuelle. Le chantier reste immense. Il faudra une ambition plus large et un engagement collectif durable.

Mes chers collègues, plutôt que de nous contenter de petites réformes, ne serait-il pas temps d'oser un véritable big-bang de l'urbanisme et de repenser en profondeur notre philosophie de l'aménagement, pour bâtir ensemble des territoires plus justes, plus durables et plus humains ?

C'est ce défi que nous devons relever. Bien évidemment, nous voterons ce texte. (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP.*)

M. le président. La parole est à Mme Dominique Estrosi Sassone. (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et INDEP, ainsi qu'au banc des commissions.*)

Mme Dominique Estrosi Sassone. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je tiens au préalable à remercier très sincèrement les deux rapporteurs de la commission des affaires économiques, ainsi que le rapporteur pour avis de la commission des lois, du travail qu'ils ont réalisé.

Les mois passent, les gouvernements et les législatures se succèdent. En montant à cette tribune cet après-midi, j'ai l'impression, comme le héros du film *Un Jour sans fin*, de revivre à chaque fois la même séance... (*Sourires.*)

La France continue de s'enfoncer dans la crise du logement et nous légiférerons toujours à la petite semaine, à coups de propositions de loi : lutte contre les meublés de tourisme, transformation des bureaux en logements, encadrement des loyers en outre-mer, rénovation énergétique des logements, autant de textes qui sont certes utiles, mais qui ne constituent pas un programme, ne donnent pas un cap, ne portent pas un souffle. Ce constat, combien de fois l'ai-je répété ?

Cette proposition de loi, malgré son titre prometteur, ne fait pas exception. Elle juxtapose des ajustements qui pourront, certes, débloquer des situations, ici ou là, en étendant le champ des dérogations ou en encadrant mieux les recours en matière d'urbanisme, mais elle demeure par trop pointilliste.

Le texte vise à faciliter la requalification des zones commerciales d'entrée de ville en permettant aux maires de déroger aux destinations prévues par le PLU.

Toutefois, pour requalifier des entrées de ville, il faut aussi pouvoir agir sur les baux commerciaux, le foncier, les transports... Deux lignes dans une proposition de loi sur les dérogations aux destinations du PLU n'ont jamais permis de tirer tous ces fils ! Et où sont les mesures de simplification pour le logement ? Un titre ne fait pas un dispositif, et encore moins, je l'ai dit, un programme.

Madame la ministre, chère Valérie Létard, nous connaissons vos convictions, votre engagement, votre pugnacité et votre courage. Aussi, je vous le dis, nous souhaitons davantage. Nous souhaiterions, vous le savez bien, une loi plus ambitieuse, et même programmatique, sur le logement, développant une vision stratégique sur un sujet essentiel, à la fois pour chacun de nos concitoyens et pour notre cohésion sociale.

Ce n'est pas à vous que j'apprendrai qu'un certain nombre de parcours de vie sont aujourd'hui entravés par les difficultés d'accès au logement et que ce sentiment de déclassement, cette frustration et cette impression d'assignation à résidence nourrissent le ressentiment dont nous voyons malheureusement les répercussions sur l'échiquier politique.

Le périmètre de ce texte est trop étroit, que ce soit pour répondre aux véritables urgences ou pour promouvoir des solutions structurelles pour le logement.

Comme j'en avais fait le constat au printemps dernier avec mes collègues Amel Gacquerre et Viviane Artigalas, que je salue, dans notre rapport sur la crise du logement, si l'augmentation de l'offre est nécessaire, elle n'est que l'une des nombreuses clés qui permettront de répondre durablement à la crise du logement. Plus que les freins à la construction, c'est la crise de la demande qui entretient et accentue la crise de l'offre dans le neuf.

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis*. Absolument !

Mme Dominique Estrosi Sassone. Les remèdes, tout comme vous, madame la ministre, nous les connaissons : relance de l'accession à la propriété, soutien à l'investissement locatif, notamment par la reconnaissance d'un statut du bailleur privé – cela fait si longtemps que nous prôtons ici cette mesure, seule à même de relancer l'investissement locatif dont nous avons tant besoin,...

M. André Reichardt. Très bien !

Mme Dominique Estrosi Sassone. ... que j'espère très sincèrement que le travail fourni par Marc-Philippe Daubresse aboutira –, relance du logement social, mais aussi meilleure territorialisation de la politique du logement, en redonnant aux maires les moyens, le pouvoir et, tout simplement, l'envie d'agir.

Face à l'urgence de la crise, je vous indique que, si le Gouvernement est empêché, le Sénat et la commission des affaires économiques en particulier ne renoncent pas : nous travaillons à une proposition de loi sur le logement que nous déposerons à l'automne sur le bureau de notre assemblée. Je compte sur votre soutien, madame la ministre, ainsi que sur celui du Gouvernement, pour qu'elle puisse être votée dans les meilleurs délais.

Dans l'intervalle, je souhaite que la commission mixte paritaire, qui se réunira le 3 juillet prochain, soit conclusive et permette une entrée en vigueur avant la pause estivale de la présente proposition de loi. (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et INDEP, ainsi que sur des travées du groupe UC.*)

M. le président. La parole est à M. Frédéric Buval.

M. Frédéric Buval. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je le dis d'emblée, nous débattons aujourd'hui d'un texte utile, que nous voterons, mais qui n'est pas encore le texte programmatique que nous attendons tous sur le logement.

Cela dit, cette proposition de loi, qui vise à simplifier le droit de l'urbanisme et à faciliter la construction de logements, permettra de mettre en œuvre certains projets. Nous pouvons déjà nous en féliciter dans une période très compliquée pour le secteur de l'urbanisme.

La France traverse en effet une grave crise du logement. Celle-ci touche tout le monde : ceux qui veulent construire, ceux qui cherchent à louer, ceux qui espèrent devenir propriétaires et ceux qui attendent un logement social.

Les chiffres sont là : la construction de logements neufs est au plus bas depuis des décennies. En 2024, à peine 300 000 logements ont été lancés, contre plus de 400 000 il y a quelques années. Le logement social est saturé, avec plus de 2,8 millions de demandes en attente. Dans le secteur

privé, les loyers montent, les offres baissent et nombre de familles ont du mal à trouver un logement adapté. Même l'achat d'un bien devient de plus en plus compliqué, en particulier pour les jeunes et les ménages modestes, à cause de la hausse des taux et des prix.

Cette situation résulte de plusieurs blocages : le coût des matériaux a augmenté, les règles sont devenues trop compliquées, parfois contradictoires, et les procédures prennent beaucoup de temps. Par ailleurs, les contentieux ralentissent encore davantage les opérations.

C'est dans ce contexte que cette proposition de loi a été déposée. Elle ne règle pas tout, mais elle prévoit des mesures concrètes pour alléger certaines règles, simplifier les démarches et aider les élus à agir plus facilement pour favoriser la construction.

Tout d'abord, l'article 1^{er} comporte diverses mesures de simplification des procédures d'urbanisme. Il assouplit par exemple les obligations de solarisation pesant sur les bâtiments publics en les limitant aux bâtiments de plus de 1 100 mètres carrés.

Le groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants salue aussi la mesure qui contribue à l'extension des cas dans lesquels on pourra recourir à la procédure de modification simplifiée, *via* l'augmentation de 20 % à 30 % du seuil de majoration de construction au-delà duquel une procédure de modification doit être mise en place.

Ensuite, le texte apporte des outils utiles pour redynamiser certaines zones de villes rurales. Je pense en particulier à l'article 2, qui permet à l'autorité compétente, dans le périmètre d'une zone d'activité économique, de délivrer l'autorisation d'urbanisme pour un projet de réalisation de logements en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document qui en tient lieu.

Ces mesures peuvent paraître techniques, mais elles répondent toutes à un objectif simple : permettre aux élus locaux d'agir plus vite et plus efficacement, sans alourdir les procédures.

Notre groupe défendra quatre amendements. L'un d'entre eux vise à permettre de déroger au PLU pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans lorsque celle-ci a pour objet de créer des logements ou d'agrandir la surface de logement. Deux autres tendent à rétablir les articles 2 *sexies* et 5.

Bien sûr, ce texte ne répond pas à tous les enjeux auxquels nous sommes confrontés. À lui seul, il ne suffira pas pour relancer la construction ou régler la crise du logement. Mais il constitue un outil utile, que nous devons utiliser. Comme l'a dit Dominique Estrosi Sassone, il s'agit d'une première étape, en attendant la grande loi sur le logement que nous appelons de nos vœux depuis longtemps.

Pour toutes ces raisons, le groupe RDPI soutiendra cette proposition de loi.

M. le président. La parole est à M. Philippe Grosvalet. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDSE.*)

M. Philippe Grosvalet. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, en l'espace de vingt ans, le code de l'urbanisme est passé de 1 200 à 3 700 pages.

Cette complexification du droit de l'urbanisme a conduit à davantage de précautions, de consultations et d'études. En résultent un bien meilleur encadrement et une vision consolidée des diverses répercussions d'un projet d'aménagement, notamment en matière d'environnement. Toutefois, certaines procédures actuelles constituent un véritable frein à la construction de logements, alors que la crise de l'habitat mine notre pays depuis trop longtemps.

Face à ce constat, ce texte a vocation à apporter des simplifications cohérentes pour rendre l'action publique plus efficace, plus lisible et plus diligente.

La diversité des mesures proposées m'oblige à concentrer mon propos sur les articles 1^{er} et 2, qui contiennent les dispositions les plus problématiques.

En ce qui concerne l'article 1^{er}, nous ne comprenons pas le choix de la commission d'abaisser le seuil d'obligation de solarisation ou de végétalisation sur les bâtiments publics. La réglementation européenne, au travers de la directive 2024/1275 sur la performance énergétique des bâtiments, indique précisément le chemin opposé.

Emprunter cette voie aurait de lourdes répercussions sur les acteurs publics eux-mêmes. Si nous les orientons dans une mauvaise direction normative, ceux-ci – je pense en particulier à tous les maires concernés – finiront par être contraints de se mettre brutalement en conformité avec les règles européennes.

Ce ne serait pas non plus sans conséquence pour le secteur du photovoltaïque. Dans cet hémicycle, le matin, nous appelons ce secteur à prendre sa part dans le déploiement des énergies renouvelables, mais, le soir venu, nous ne le soutenons pas du point de vue législatif...

Quant à l'article 2, il étend à l'ensemble des communes la possibilité pour l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme de déroger au cas par cas aux règles du PLUi. Cette mesure soulève un paradoxe dans un texte dont l'intitulé comporte le mot « simplification » : sous couvert de simplifier le droit, on en complexifie la lecture. Et à force de multiplier les exceptions, nous risquons de fragiliser la cohérence du cadre juridique local et de multiplier les recours que nous cherchons à éviter.

En outre, les RHVS, pour loger des ouvriers qualifiés dans les territoires à fort enjeu industriel, ne constituent tout simplement pas le bon levier à activer. Il s'agit d'une fausse bonne idée. Croyez-en le sénateur d'un territoire d'industrie, les problèmes de logement liés à la réindustrialisation ne sauraient se régler en rognant sur l'offre de structures accueillant les publics fragiles.

Cette proposition de loi est une boîte à outils, un patchwork pour reprendre le mot de Mme la rapporteure, mais elle ne comporte aucune disposition structurelle relative à l'offre de logements et n'engage pas de chantiers structurants.

Vous connaissez l'approche pragmatique de notre groupe : chacun des membres du RDSE déterminera sa position en fonction des évolutions du texte en séance.

Pour ma part, je suis assez pessimiste. L'ensemble des amendements que j'ai déposés ont reçu un avis défavorable de la commission, y compris ceux qui visent à reprendre des mesures que nous avons votées au Sénat il y a seulement quelques semaines.

Je conclurai en me tournant vers vous, madame la ministre. Vous conduisez une action remarquée auprès des acteurs du logement, sur les diagnostics de performance énergétique et sur les copropriétés. En baissant la RLS, vous avez dégagé de nouvelles marges de manœuvre pour les bailleurs sociaux. Vous avez également élargi le prêt à taux zéro à tout le territoire et annoncé, jeudi dernier, le doublement des fonds consacrés à la rénovation urbaine pour 2026.

S'il convient, madame la ministre, de souligner ces victoires, votre politique manque, au fond, d'une colonne vertébrale, c'est-à-dire d'une vision nationale pour le logement.

À cet égard, permettez-moi de reprendre à mon compte l'excellente conclusion de l'auteur de ce texte, M. le député Harold Huwart, qui, à l'Assemblée nationale, rappelait « cette vérité d'évidence, mais si chèrement acquise, selon laquelle le premier devoir matériel de la République, après l'éducation et la santé, est de garantir à chaque citoyen, pour lui-même et sa famille, le droit à un logement digne et décent ».

Pour garantir cette promesse de la République, nous devons immanquablement passer par un texte structurant pour le logement. (*Applaudissements sur les travées du groupe RDSE. – M. Yannick Jadot applaudit également.*)

M. le président. La parole est à M. Daniel Fargeot. (*Applaudissements sur les travées du groupe UC.*)

M. Daniel Fargeot. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, à l'occasion des Assises de la simplification de 2024, plus de 7 000 élus locaux ont été consultés. Leur message était clair : « Simplifiez-nous la vie ! »

Les trois quarts d'entre eux ont cité spontanément l'urbanisme, le logement et la construction comme des priorités absolues. Le caractère prioritaire de ces domaines a été réaffirmé par le président du Sénat et celui de la délégation aux collectivités territoriales et à la décentralisation, Bernard Delcros, lors des assises qui se sont tenues ici même en avril dernier.

Pourtant, comment dire... Ne tournons pas autour du pot : le texte que nous examinons n'est pas la grande loi de simplification que nous attendions ! Il en porte le titre, mais il n'en a ni l'ambition, ni la cohérence, ni les moyens. Mais dans le contexte politique actuel, nous devons parfois nous contenter de propositions de loi imparfaites pour répondre à l'exigence, très claire, de simplifier ce cadre normatif qui sclérose notre pays.

Les élus locaux attendent un signal fort et porteur de confiance. Ils attendent un signe qui leur prouve que la parole donnée – simplifier la vie des maires – n'est pas une formule creuse. Car, sous le poids du cumul des normes, leur capacité à agir s'érode.

En vingt ans, le code de l'urbanisme a augmenté de 50 % et le code de l'environnement, souvent indissociable du précédent, a enflé de 583 %. Le droit de l'urbanisme est devenu un véritable maquis !

À l'heure actuelle, un maire doit consulter cinq services de l'État pour savoir s'il peut autoriser la construction d'un simple cabanon... À vouloir tout encadrer, on finit par tout bloquer !

Disons-le, ce texte constitue un assemblage disparate. Mais la commission des affaires économiques a su y introduire du pragmatisme et un souffle local, grâce à l'ensemble des

rapporteurs, Sylviane Noël, Guislain Cambier et Marc-Philippe Daubresse. Les avancées qu'ils ont proposées ont trouvé un écho favorable auprès de Mme la Ministre, qui est particulièrement attentive aux réalités du terrain. Je pense notamment à la clarification sur les seuils de constructibilité ou à la fin de la surtransposition en ce qui concerne la solarisation. Ces mesures ne sont pas révolutionnaires, mais elles sont utiles, en particulier pour les communes.

Toutefois, le fond du problème reste entier : la crise du logement est structurelle, et ce texte ne fait que l'effleurer. Je le rappelle, 4 millions de personnes sont mal logées, 2,8 millions de demandes de logement social restent pendantes et la production de logements neufs est en chute de 28 % depuis la crise sanitaire.

Nous devons aller plus loin – nous pouvons déjà le faire, ici, ensemble –, notamment sur les recours abusifs, sur les délais d'instruction, sur les procédures environnementales disproportionnées ou encore sur la réappropriation du foncier *via* la procédure des biens sans maître.

Surtout, nous devons redonner la main aux maires. Est-il normal, mes chers collègues, que l'État fixe, depuis Paris, le nombre de places de stationnement, de vélos comme de voitures, que devra comporter une construction ? Est-il sérieux d'imposer les mêmes obligations à un petit projet et à un vaste programme d'aménagement en cœur de métropole ? Ce n'est plus du droit, c'est du théâtre de l'absurde !

Et que dire des infractions à l'urbanisme dont le constat reste sans effet ? Les procédures sont longues et souvent vaines. Au bout du compte, l'autorité du maire, donc celle de l'État, est mise en cause.

Je le dis ici avec clarté, nos élus locaux méritent mieux que des ajustements techniques ou des retouches réglementaires. Ils attendent une réforme en profondeur, un choc de simplification. Si ce texte ne résout pas tout, il peut, s'il est voté, envoyer un premier signal en affirmant que le Sénat reste la chambre du terrain et que, dans cet hémicycle, nous ne méprisons pas l'intelligence locale.

Les Assises de la simplification ont posé les bases ; il nous appartient d'en prolonger l'élan. Mais, en attendant, mieux vaut un texte utile, même imparfait, qu'un *statu quo* paralysant. Comme l'écrivait La Fontaine : « Un tien vaut mieux que deux tu l'auras. » Prenons ce qui peut l'être, avec lucidité, sans renoncer à exiger plus. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC, Les Républicains et INDEP.*)

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER.*)

Mme Audrey Linkenheld. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, la proposition de loi que nous examinons aujourd'hui, après son adoption à l'Assemblée nationale le 15 mai dernier, porte sur la simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

La simplification est très tendance dans les discours politiques du moment... Mais, si elle peut être pertinente pour faciliter la vie de nos concitoyens, de nos entreprises et de nos collectivités, c'est vrai, elle peut aussi servir de prétexte pour déréguler, ou d'alibi pour abaisser les normes sociales et environnementales qui, selon nous, font précisément la spécificité de notre modèle.

En matière d'urbanisme et de logement, le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain doute fort qu'alléger nos codes soit la réponse prioritaire à nos problèmes d'aménagement du territoire et de cohésion sociale.

La France traverse une crise du logement sans précédent : chute brutale des constructions neuves ; baisse des transactions et des rénovations dans l'ancien ; raréfaction des crédits immobiliers ; blocage des constructions de logements sociaux ; progression du mal-logement... Nous ne saurions réduire cette crise dont nous ne sortons pas à une affaire de normes ou de complexité réglementaire.

Tout d'abord, ces dernières années, le législateur a déjà largement œuvré pour encadrer les recours, limiter les abus et accélérer les délais de traitement. Souvenons-nous du rapport Labetoulle, des ordonnances Duflot, de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, et des suivantes...

Ensuite, les multiples contentieux en urbanisme ne peuvent expliquer à eux seuls le décrochage actuel de la construction. Le cœur du problème est ailleurs : il réside dans l'abandon des politiques publiques de soutien au logement.

Depuis 2017, aucun projet de loi structurant sur le logement n'a été présenté. Surtout, les financements en faveur du logement ont été sacrifiés sur l'autel des baisses d'impôts, puis de la lutte contre le déficit : les aides à la pierre ont été quasiment supprimées ; les bailleurs sociaux ont été lourdement ponctionnés par le biais de la RLS ; les investisseurs privés ont été fragilisés par la disparition brutale du dispositif Pinel... Et voilà que le Gouvernement lâche les propriétaires privés en suspendant MaPrimeRénov' ! Résultat, les disparitions d'emplois se multiplient et le mal-logement continue de progresser.

Si elle induit certains efforts, la proposition de loi que nous examinons aujourd'hui ne remédiera pas à elle seule à cette situation dramatique ! Mes collègues de la commission des affaires économiques l'ont d'ailleurs bien souligné. Quant à la commission des lois, saisie au fond sur trois articles relatifs au contentieux de l'urbanisme, elle n'a pas dit le contraire.

Les membres de mon groupe et moi-même ne convergeons pas en tout point avec la commission des lois sur ce texte, mais nous partageons l'idée de nous en tenir au droit actuel sur l'analyse des intérêts à agir et sur l'encadrement des délais de recours, à rebours de ce que prévoyaient les articles 5 et 7, qui ont été supprimés.

En revanche, nous ne suivons pas la majorité sénatoriale sur l'intégralité de l'article 4, non plus que sur certaines dispositions en matière d'urbanisme. En effet, nous ne sommes pas favorables à un détricotage avancé des principes de participation et de planification au nom de la simplification. En effet, si elles sont bien pensées, la participation et la planification contribuent à rendre les projets plus acceptables.

Nous ne soutiendrons donc ni la préférence systématique pour des consultations par voie électronique ni les trop nombreuses dérogations aux plans locaux d'urbanisme.

Faciliter encore l'aménagement, après les lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan), ainsi que la réalisation des opérations répondant aux besoins de nos territoires et de leurs habitants constitue un

objectif louable. Mais prenons garde, au cours du débat, à ne pas brouiller et affaiblir notre droit, à force de dérogations et d'exceptions.

Soyons lucides : cette proposition de loi n'apportera pas la réponse que la dramatique crise immobilière exige, à savoir un véritable soutien politique et, surtout, financier au logement et à ses acteurs.

Ainsi, la position finale du groupe socialiste dépendra des simplifications et évolutions qui seront proposées au cours de l'examen des articles. Nous les apprécierons à l'aune des avancées qu'elles emporteront pour le logement sobre et abordable et pour le développement soutenable de nos villes et de nos villages. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER.*)

M. le président. La parole est à M. Laurent Somon. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. Laurent Somon. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, je tiens tout d'abord à saluer la présidente de la commission des affaires économiques et les trois rapporteurs, pour le travail qu'ils ont réalisé pour améliorer le texte initial issu de l'Assemblée nationale et, plus largement, pour leur engagement au service de la politique du logement.

La difficulté de se loger en France est incontestablement vécue comme une injustice, en particulier par les 4 millions de personnes mal logées et les 2,8 millions de ceux qui sont, en 2025, demandeurs d'un logement social.

« La maison est notre premier univers. [...] Sans elle, l'homme serait un être dispersé », écrivait Gaston Bachelard. De nos jours, le simple fait de se loger, d'habiter quelque part, est un chemin de croix, que vous soyez à la recherche d'un bien en location ou à la vente, que vous soyez bailleur ou locataire, vendeur ou acheteur, jeune ou moins jeune, à la campagne ou en ville, que vous vouliez vous échapper au vert ou vous résigner à la vie en ville dans neuf mètres carrés. La crise du pouvoir d'habiter sera le complément de 2025 à la crise du pouvoir d'achat.

La crise du logement nous oblige à trouver un bon équilibre. Nos maires et nos élus locaux estiment que le secteur de la construction, du logement et de l'urbanisme devrait faire l'objet d'un élargissement du pouvoir de dérogation locale.

En effet, en matière de logement, la fracture est nette. Entre les réalités locales et les aspirations nationales, le malaise des maires, ces praticiens du quotidien, est grand. Le code de l'urbanisme a enflé de plus de 55 % en vingt ans, soit autant de normes ou de textes supplémentaires. La complexification de ces normes pénalise le secteur de la construction.

La commission des affaires économiques a adopté la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement le 4 juin. À cette occasion, elle a souligné, ainsi que mon groupe, la nécessité et l'urgence d'une réforme en profondeur du droit de l'urbanisme et du logement. Elle a également rappelé son souhait que la proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux (Trace) soit adoptée au plus vite, pour améliorer l'accessibilité au foncier.

La proposition de loi que nous examinons cet après-midi n'est pas la grande réforme attendue, mais elle acte des avancées hétéroclites et préserve les compétences des collec-

tivités, dans une logique d'efficience. Le texte prévoit notamment la clarification des procédures de révision ou de modification des documents d'urbanisme ; la transformation de la création de logements dans des zones d'activité économique par la requalification ; la généralisation des permis d'aménager multisites.

La réécriture opérée par les deux commissions saisies au Sénat assouplit les règles de procédure et de fond relatives aux documents d'urbanisme et élargit les cas où l'autorité compétente pour délivrer ces autorisations peut déroger aux règles des PLUi. À cet égard, le cas de Notre-Dame de Paris constitue un bel exemple de jurisprudence.

En outre, le texte élaboré en commission facilite la gestion par les collectivités de leur patrimoine immobilier. Madame la ministre, vous l'avez dit dans votre discours liminaire, vous allez faciliter la reprise des biens sans maître, qui reste une difficulté très importante pour les élus locaux.

De plus, les commissions ont cherché à accélérer et faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme, notamment pour les aménagements d'ampleur, mais aussi pour le changement d'affectation dans les zones rurales. À l'inverse de Mme Artigalas, j'estime qu'il faut absolument, dans le cadre de la diversification des activités agricoles, permettre le changement de destination des bâtiments agricoles et forestiers à tous types d'activités.

Enfin, le texte facilite l'accueil des salariés dans les résidences hôtelières à vocation sociale.

Ainsi, notre collègue rapporteur Marc-Philippe Daubresse a défini trois piliers pour rendre la main aux élus en vue d'adapter les règles aux enjeux des territoires : anticiper, informer et accompagner ; rationaliser les procédures et encadrer les recours ; et, surtout, s'adapter aux réalités locales.

Mes chers collègues, ce sont non seulement les Français dans leur ensemble, mais aussi les élus locaux qui supportent les conséquences d'années d'attentisme. Par un grand texte, nous aurions voulu agir résolument contre la pénurie de logements abordables qui touche les ménages à faibles revenus. Le marché social est sclérosé, le marché privé souvent inabordable et le parc de logements encore trop peu adapté aux seniors et insuffisant pour les étudiants.

Bien des choses ont été dites sur cette crise du logement. Je ne suis pas sûr que ce texte atteigne la cible ni qu'il contribue à augmenter l'offre de logements à destination des catégories que je viens de citer. Ce dont je suis certain, c'est que la crise du logement sera un facteur déterminant du vote aux prochaines échéances électorales, car elle est un souci quotidien des élus et de leurs administrés.

Aussi le groupe Les Républicains considère-t-il ce texte comme un véhicule pour instaurer des mesures positives et tenter d'améliorer l'offre dans nos territoires. Surtout, cette proposition de loi tient compte de l'urgence de la situation et répond au stress que ressentent les Français confrontés à des situations tragiques.

En tout état de cause, il nous reste beaucoup à faire pour augmenter la production de logements et redonner aux élus locaux...

M. le président. Il faut conclure, mon cher collègue !

M. Laurent Somon. ... la maîtrise de l'aménagement de leur territoire, dans le respect de schémas d'urbanisme coadoptés et coadaptés. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.)*

M. Jean-Baptiste Blanc. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, les lois de simplification sont toujours les bienvenues, mais elles le sont d'autant plus en matière d'urbanisme et de logement, tant pour nos concitoyens que pour les élus locaux et les acteurs économiques du secteur.

Il convient donc de se réjouir que ce texte soit examiné. Je tiens à féliciter d'emblée les rapporteurs Sylviane Noël et Guislain Cambier pour leur excellent travail, ainsi que le rapporteur pour avis de la commission des lois, Marc-Philippe Daubresse, dont les mots sont toujours aussi forts.

Ce texte comporte de nombreuses mesures de simplification bienvenues, *a fortiori* dans le contexte de crise du logement sans précédent que nous connaissons. Je pense notamment, à l'article 1^{er}, à la procédure de modification simplifiée des PLUi pour les majorations de construction jusqu'à 30 % et à la suppression de la caducité automatique des Scot.

L'article 2 *ter* facilite la modification des documents de lotissement pour aller vers une densification souple. En cela, il apporte – enfin ! – un outil pour le ZAN. Madame la ministre, vous savez aussi bien que nous qu'il en faudra bien d'autres.

De plus, les nombreuses dérogations permises par ce texte faciliteront la vie des élus et des acteurs économiques. Nous ne pouvons que nous en réjouir. Je pense notamment aux possibilités de dérogation, au cas par cas, aux règles des PLUi relatives aux destinations, prévues à l'article 2.

L'article 3 autorise la délivrance de permis d'aménager multisites. Cette mesure va dans le bon sens, car elle facilitera encore un peu plus la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, ce texte nous permet de nous défaire de certains écueils liés à la surtransposition des normes. Par exemple, les obligations de solarisation des bâtiments seront désormais strictement calquées sur le droit européen.

Nous devons collectivement poursuivre sur cette voie de simplification en matière d'urbanisme, tant pour faciliter la vie des élus locaux que pour sortir de la crise actuelle du logement. Il est urgent d'apporter plus de sécurité juridique aux élus, notamment en matière d'autorisation de sursis à statuer, de changement d'usage des logements, de réduction des obligations de stationnement ou encore de durée de validité des autorisations d'urbanisme.

Dans cet esprit, je propose d'instaurer une présomption d'urgence lorsqu'un référé suspension est engagé contre un refus d'autorisation d'urbanisme, ainsi que la possibilité pour le juge de sanctionner les recours abusifs. La création d'un cadre juridique pour les résidences à vocation d'emploi (RVE) et la notion de « assiette de projet » sont également des mesures qui méritent d'être soutenues.

Enfin, la suppression de la restriction sur la création de surfaces de plancher supplémentaires pour les opérations de surélévation ou de transformation d'immeubles d'habitation, mais aussi celle de l'étude sur l'optimisation de la densité pour les projets d'aménagement soumis à évaluation environnementale permettraient de simplifier encore un peu plus les procédures.

Néanmoins, comme l'a dit la présidente de la commission des affaires économiques, Dominique Estrosi Sassone, nous sommes toujours dans l'attente d'un texte plus large, qui faciliterait une bonne fois pour toutes la vie des maires en matière d'urbanisme.

Il y a urgence à agir sur tous les enjeux du siècle : le ZAN, que nous appellerons désormais Trace, l'eau, l'air, le sol vivant, la démographie, les répercussions du changement climatique... Les documents de planification pullulent, pour un coût financier humain important et une efficacité relative. Le temps est venu, nous le pensons tous, de revoir notre modèle.

Je dresse un triple constat : le temps de l'élaboration n'est plus en adéquation avec l'urgence d'aménager le territoire autrement ; la planification des territoires est encore pensée en silos ; et la généralisation des PLUi a mis en lumière certaines limites.

Il est temps de penser sous le prisme de la transversalité, de l'opérationnalité et de l'agilité pour remettre à plat les outils de planification et les structures porteuses. Il est indispensable de simplifier la hiérarchie des normes et urgent de contractualiser avec les territoires, pour leur permettre de porter enfin de vrais projets de territoire. Nous allons nous pencher sur ces questions, monsieur Cambier, dans le cadre d'une commission de suivi qui va reprendre son cours.

Je forme le vœu que, demain, une grande loi de simplification voie le jour en matière de logement et d'urbanisme. Cela me paraît la seule issue pour réellement combattre la crise du logement qui nous frappe. Le temps est venu d'y travailler collectivement, en associant chacun.

Madame la ministre, nous savons pouvoir compter sur vous. Un orateur précédent a cité *Frankenstein* ; pour ma part, j'évoquerai *L'Étrange cas du Dr Jekyll et Mr Hyde* : parfois le mauvais côté de l'État l'emporte, mais nous vous faisons confiance pour faire pencher la balance du bon côté. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. – M. Vincent Louault applaudit également.)*

M. le président. La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion du texte de la commission.

PROPOSITION DE LOI DE SIMPLIFICATION
DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT

Article 1^{er} A

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° AA (*nouveau*) L'article L. 104-3 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :
- ③ « Ne sont pas soumises à évaluation environnementale les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme ayant pour seul objet :
- ④ « 1° La rectification d'une erreur matérielle ;
- ⑤ « 2° La réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41. » ;
- ⑥ 1° A (*nouveau*) L'article L. 143-22 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Ce dernier peut, par décision motivée, recourir, en substitution à l'enquête publique, à la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Dans ce cas, le dossier

soumis à la procédure de participation du public par voie électronique est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées. » ;

- 8 1° B (*nouveau*) Au premier alinéa de l'article L. 143-23, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « ou de la participation du public par voie électronique organisée en application du second alinéa de l'article L. 143-22 » et, après les mots : « public et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;
- 9 1° L'article L. 143-29 est ainsi rédigé :
- 10 « *Art. L. 143-29.* – Le schéma de cohérence territoriale fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public chargé de son élaboration, mentionné à l'article L. 143-16, envisage des changements portant sur les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique, excepté dans le cas mentionné au 2° de l'article L. 143-37. » ;
- 11 2° Au début de l'article L. 143-32, les mots : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 143-29, » sont supprimés ;
- 12 2° bis (*nouveau*) À la première phrase du second alinéa de l'article L. 143-33, les mots : « ou avant » sont remplacés par les mots : « , de la participation du public par voie électronique ou de » ;
- 13 2° ter (*nouveau*) L'article L. 143-34 est ainsi modifié :
- 14 a) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 15 « Le président de l'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 peut, par décision motivée, recourir, en substitution à l'enquête publique, à la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Dans ce cas, le dossier soumis, le cas échéant, à la procédure de participation du public par voie électronique est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées. » ;
- 16 b) Au troisième alinéa, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « ou la participation du public par voie électronique » ;
- 17 c) Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou, le cas échéant, soumis à la procédure de participation du public par voie électronique » ;
- 18 2° quater (*nouveau*) À l'article L. 143-35, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « ou de la participation du public par voie électronique » et, après les mots : « public et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;
- 19 3° L'article L. 143-37 est ainsi rédigé :
- 20 « *Art. L. 143-37.* – La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
- 21 « 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 143-34 ;
- 22 « 2° Si la modification a pour objet de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou de définir des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production

d'énergies renouvelables mentionnées à l'article L. 141-5-3 du même code, y compris lorsque la modification porte sur les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique ;

- 23 « 3° Si la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. » ;
- 24 3° bis (*nouveau*) À l'article L. 153-2, à la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 153-4 et à la première phrase du II de l'article L. 153-9, les mots : « du 1° du I » sont supprimés ;
- 25 3° ter (*nouveau*) Au deuxième alinéa du I de l'article L. 153-6, les mots : « , en application de l'article L. 153-34 » sont supprimés ;
- 26 3° quater (*nouveau*) L'article L. 153-19 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 27 « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire peut, par décision motivée, recourir, en substitution à l'enquête publique, à la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Dans ce cas, le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées. » ;
- 28 3° quinquies (*nouveau*) L'article L. 153-21 est ainsi modifié :
- 29 a) Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « enquête », sont insérés les mots : « ou de la participation du public par voie électronique » ;
- 30 b) Au 1°, après les mots : « public et », sont insérés les mots : « , le cas échéant, » ;
- 31 4° L'article L. 153-31 est ainsi rédigé :
- 32 « *Art. L. 153-31.* – Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux 5° et 6° de l'article L. 153-45. » ;
- 33 5° Les articles L. 153-34 et L. 153-35 sont abrogés ;
- 34 6° L'article L. 153-36 est ainsi rédigé :
- 35 « *Art. L. 153-36.* – Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions, sous réserve des modifications qui relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. » ;
- 36 6° bis (*nouveau*) Au premier alinéa de l'article L. 153-40, les mots : « ou avant » sont remplacés par les mots : « , de la participation du public par voie électronique ou de » ;
- 37 6° ter (*nouveau*) L'article L. 153-41 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 38 « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire peut, par décision motivée, recourir, en substitution à l'enquête publique, à la participation par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement. Dans ce cas, le dossier soumis à la procédure de participation

du public par voie électronique est mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées. » ;

- 39 6° *quater (nouveau)* À l'article L. 153-42, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « ou la procédure de participation du public par voie électronique » ;
- 40 6° *quinquies (nouveau)* À l'article L. 153-43, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « ou de la participation du public par voie électronique » et, après les mots : « public et », sont insérés les mots : «, le cas échéant, » ;
- 41 7° Après le 4° de l'article L. 153-45, sont insérés des 5° et 6° ainsi rédigés :
- 42 « 5° Dans les cas où elle a pour objet de soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou de définir des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L. 141-5-3 dudit code, pour les changements mentionnés à l'article L. 153-31 du présent code et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 43 « 6° Dans les cas où elle a pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, pour les changements mentionnés à l'article L. 153-31 du présent code et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 ; »
- 44 8° *(nouveau)* La dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 154-3 est supprimée ;
- 45 9° *(nouveau)* À la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 154-4, les mots : « , de mise en compatibilité et de révision prévue à l'article L. 153-34, » sont remplacés par les mots : « ou de mise en compatibilité » ;
- 46 10° *(nouveau)* L'article L. 163-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 47 « Le maire de la commune ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, peut, par décision motivée, recourir, en substitution à l'enquête publique, à la procédure de participation par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 du même code. Dans ce cas, le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique est également mis en consultation sur un support papier, aux horaires d'ouverture, dans les mairies concernées. » ;
- 48 11° *(nouveau)* À l'article 163-6, après le mot : « publique », sont insérés les mots : « ou de la participation du public par voie électronique » et, après les mots : « public et », sont insérés les mots : «, le cas échéant, » ;

49 12° *(nouveau)* À l'article L. 174-4, les mots : « et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 153-31 » sont supprimés ;

50 13° *(nouveau)* À la dernière phrase du premier alinéa du II de l'article L. 313-1, les mots : « ou faire l'objet de révisions dans les conditions définies à l'article L. 153-34 » sont supprimés.

51 II *(nouveau)*. – Le code rural et de la pêche maritime est ainsi modifié :

52 1° Au neuvième alinéa de l'article L. 112-1-1, les mots : « d'une procédure de révision du plan local d'urbanisme selon les modalités de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme ou » sont supprimés ;

53 2° À la seconde phrase du 3° de l'article L. 112-18, les mots : « , notamment, dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme » sont supprimés.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 51 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold, Mme Jouve, M. Masset et Mme Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Je propose de supprimer l'alinéa 5 de l'article.

Les exceptions à la réalisation d'une évaluation environnementale sont déjà encadrées, notamment par l'annexe 2 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Celle-ci dispose que ces exceptions dépendent des caractéristiques, des incidences et de la zone susceptible d'être touchée, notamment au regard de leur probabilité, de leur durée, de leur fréquence, de leur caractère réversible ou cumulatif et des risques pour la santé humaine ou pour l'environnement.

Or, tous les projets n'étant pas identiques, la non-réalisation systématique d'une évaluation environnementale lors des procédures de modification d'un plan local d'urbanisme, quelle qu'en soit la cause, d'ailleurs, ne peut être sacralisée légalement, tant leur incidence peut différer.

Plutôt que de simplifier en amont, cette disposition risque de créer plus de complexité juridique en aval.

M. le président. L'amendement n° 163 rectifié, présenté par MM. Delcros, Menonville, Bitz, J.-M. Arnaud et Canévet, Mmes Gacquerre, Housseau, Patru et Perrot et MM. Kern, Folliot et Duffourg, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 5

Remplacer cet alinéa par un alinéa ainsi rédigé :

...° Le 3° de l'article L. 153-41 est abrogé ;

II. – Après l'alinéa 41

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Dans les cas de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Cet amendement a pour objet une mesure de simplification.

Il s'agit de répondre à un problème qui a été rencontré par un maire de mon département. Celui-ci a voulu changer la destination d'une zone urbanisée pour en faire une zone agricole ou naturelle. À cette fin, il a dû suivre une procédure de droit commun assez lourde, avec tout ce que cela implique : une enquête publique, des délais à allonger, des dossiers à constituer et, au bout du compte, une charge financière plus importante et un retard dans la mise en œuvre du projet.

Aussi, je propose qu'il soit possible de recourir à la procédure simplifiée pour changer la destination d'une zone urbanisée en zone agricole ou naturelle.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. En ce qui concerne l'amendement n° 51 rectifié, la commission souhaite rester à droit constant.

Cet alinéa ne constitue en aucun cas un recul environnemental. Il s'agit au contraire d'empêcher le règlement de devenir un jour plus contraignant, sans que le Parlement puisse vérifier qu'il ne s'agit pas d'une surtransposition de la directive, déjà très protectrice pour l'environnement.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Pour ce qui est de l'amendement n° 163 rectifié, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, prévoit déjà que la procédure de modification simplifiée peut être employée pour introduire plus rapidement des objectifs de lutte contre l'artificialisation dans les documents d'urbanisme.

Les associations d'élus nous ont clairement signifié leur attachement à ne pas supprimer trop hâtivement les procédures de consultation du public, surtout lorsque les évolutions envisagées risquent d'avoir des incidences importantes sur le cadre de vie des habitants. Tel est précisément le cas des réductions de la surface de zones urbaines ou à urbaniser, qui emportent des conséquences immédiates sur la capacité de production de logements.

La commission émet donc également un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Mêmes avis, pour les mêmes raisons.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 163 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 106 est présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 176 est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 6 à 8, 12 à 18, 26 à 30, 36 à 40 et 46 à 48

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Christian Redon-Sarrazy, pour présenter l'amendement n° 106.

M. Christian Redon-Sarrazy. Le texte de la commission permet d'organiser une participation du public par voie électronique, en lieu et place de l'enquête publique, lors des procédures d'élaboration ou de révision des Scot, des PLU et des cartes communales.

Les élus du groupe socialiste n'y sont pas favorables, compte tenu du rôle de planification et d'organisation de ces documents d'urbanisme et de l'intérêt pour les habitants d'être associés, aussi étroitement que possible, à l'avenir de leur territoire.

L'enquête publique est un instrument de démocratie participative locale. Elle répond aux besoins d'offrir la plus grande transparence possible sur les projets et d'associer les citoyens à la prise de décision publique.

De telles mesures, qui éloignent les habitants des décisions publiques, ne constituent certainement pas un bon signal politique, à l'heure où la parole publique et les responsables politiques subissent une défiance manifeste. Nos concitoyens ont le sentiment de ne plus être écoutés, et la participation par voie électronique a plutôt tendance à les éloigner encore de la prise de décision.

Au contraire, nous devons nous efforcer de mieux recueillir leur parole. Je pense tout particulièrement à ceux qui subissent les effets de la triple fracture sociale, culturelle et numérique.

En conséquence, cet amendement tend à supprimer les alinéas qui restreignent le champ de l'enquête publique lorsqu'il s'agit de l'élaboration ou de la modification des documents d'urbanisme.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 176.

M. Yannick Jadot. Les deux types de concertation dont traite cet article ne sont clairement pas de nature équivalente.

Le dialogue concret avec le commissaire enquêteur facilite l'accès à l'information pour des dossiers souvent très techniques. Cette procédure permet, par exemple, à des personnes peu à l'aise avec l'écrit de formuler des observations orales, lesquelles seront couchées sur le papier par le commissaire enquêteur.

De plus, les fonctions de commissaire enquêteur présentent des garanties d'indépendance et d'impartialité.

Au terme de son travail, le commissaire enquêteur doit remettre deux documents : premièrement, un rapport objectif sur le déroulement de l'enquête publique ; deuxièmement, un avis personnel et motivé.

En revanche, pour la consultation par voie électronique, on doit se contenter d'un cadre réglementaire minimaliste. Non seulement les modalités d'affichage obligatoire ne font l'objet d'aucun contrôle, mais il est impossible de vérifier la complé-

tude du dossier. Quant aux modalités techniques, elles rendent impossible la production de pièces jointes utiles au débat.

Enfin, au terme de la procédure, c'est à l'autorité chargée d'accepter ou non le projet de rédiger « la synthèse des observations et propositions du public ». Ladite autorité n'est pas soumise aux exigences d'indépendance et d'impartialité qui s'imposent aux commissaires enquêteurs.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous souhaitons nous aussi la suppression de ces alinéas.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La commission ne souhaite évidemment pas limiter la consultation du public.

Elle a permis à l'autorité compétente d'employer la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) en lieu et place de l'enquête publique. Cette procédure permet en effet un gain de temps certain par rapport à l'enquête publique, ce qui sera précieux pour rendre ces documents plus agiles.

En outre, le recours à la PPVE ne sera pas obligatoire. L'autorité compétente ne pourra retenir cette procédure que si elle estime que les conditions sont, localement, réunies pour le faire.

De plus, la commission a précisé qu'un dossier papier devrait automatiquement être mis à disposition en mairie. Ce faisant, on évitera d'exclure les populations les moins familières du numérique.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission est défavorable à ces deux amendements identiques.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. J'abonde dans le sens de Mme la rapporteure : le recours à la PPVE est bel et bien une faculté. La collectivité territoriale ne sera pas tenue de mettre en œuvre cette procédure. Elle aura toujours le choix de recourir à l'enquête publique, si elle l'estime utile.

Cela étant, cette disposition sera source d'une plus grande flexibilité dans la mise en œuvre des obligations de participation du public, selon des modalités déjà employées dans d'autres cadres et qui offrent toutes les garanties nécessaires.

J'y insiste, il s'agit là d'une procédure éprouvée. De surcroît, comme l'a rappelé Mme la rapporteure, la mise à disposition du dossier papier reste possible si la collectivité territoriale le juge nécessaire.

Aussi, le Gouvernement émet à son tour un avis défavorable sur ces amendements identiques.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 106 et 176.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n^o 50 rectifié *bis*, présenté par MM. P. Vidal, Delia, J.-B. Blanc et Panunzi, Mmes Belrhiti et Di Folco, MM. Burgoa et J.P. Vogel, Mme Hybert, M. Klinger, Mmes Gosselin et Micouleau, M. Bruyen, Mme Gruny, MM. Bouchet, Perrin et Lefèvre, Mme Evren, MM. Piednoir et Genet, Mme Josende et M. Saury, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 23

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... L'article L. 151-19 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les servitudes de mixité sociale et de création d'espaces verts ne sont pas opposables aux opérations de réhabilitation d'immeubles existants en centre-ville, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme. » ;

La parole est à M. Paul Vidal.

M. Paul Vidal. Les opérations de réhabilitation d'immeubles de centre-ville sont souvent assujetties à de fortes contraintes techniques et architecturales.

En outre, l'application automatique des servitudes de mixité sociale et de création d'espaces verts peut rendre certains projets irréalisables ou excessivement coûteux. La revitalisation des centres-villes s'en trouve encore freinée.

Une telle rigidité va à l'encontre de l'objectif de lutte contre la vacance et l'obsolescence du parc immobilier urbain.

Aussi, nous proposons de créer une exception : en ajoutant les termes « sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme », on permet à la collectivité territoriale compétente d'adapter la règle à ses priorités et aux réalités locales, en maintenant la possibilité d'imposer ces servitudes si elle l'estime pertinent.

Dans la logique même du présent texte, qui vise à simplifier le droit de l'urbanisme et du logement, ces dispositions apportent de la souplesse et de la sécurité juridique aux porteurs de projets de réhabilitation, sans remettre en cause les objectifs que les collectivités territoriales se sont assignés, qu'il s'agisse de la mixité sociale ou de la nature en ville.

Dès lors, nous respecterons le libre choix des collectivités territoriales, auquel je suis particulièrement attaché.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'application automatique de cette dérogation aux règles de mixité sociale et de création d'espaces verts risque de vider les PLU de leur substance. Or on estime que 80 % de la ville de demain est déjà bâtie. Ainsi, de plus en plus d'opérations seront conduites dans le cadre de rénovations urbaines.

Un tel choix semble d'autant plus dommageable que la mixité sociale, la création et la préservation des espaces verts sont des enjeux importants au regard des impératifs de cohésion sociale et d'adaptation au changement climatique.

Il ne me semble donc pas opportun d'en exempter d'office toutes les opérations de réhabilitation avant d'avoir déterminé si les obligations fixées dans le PLU pouvaient s'y appliquer sans les déséquilibrer excessivement.

Pour ces raisons, la commission émet un avis défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur le sénateur, les servitudes de mixité sociale et les obligations de création d'espaces verts constituent en général des outils du PLU ; ce sont les élus locaux qui décident d'y recourir ou non, en fonction du diagnostic qu'ils établissent dans leur commune. Ils peuvent donc exclure, en vertu du PLU, les opérations de réhabilitation.

Toutefois, il existe des cas où la servitude est imposée par la norme nationale, ainsi que des situations où il est difficile de faire évoluer le PLU concomitamment au projet de réhabilitation.

Dans ces cas, une dérogation relative au projet peut se justifier. Ce choix permet de faciliter la réhabilitation des immeubles, si les élus ne souhaitent pas, en parallèle, engager de transformation structurante dans le peuplement ou l'aménagement.

Enfin, si votre amendement était adopté, la notion de centre-ville devrait être précisée d'ici à l'adoption définitive du présent texte : pour l'heure, elle ne figure pas dans la loi.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 50 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 85 rectifié *bis*, présenté par M. Parigi, Mmes O. Richard et Perrot et M. Kern, est ainsi libellé :

Alinéas 31 et 32

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Paul Toussaint Parigi.

M. Paul Toussaint Parigi. Cet amendement tend à supprimer les alinéas 31 et 32, afin de maintenir la rédaction actuelle de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

En l'état du droit, ledit article impose explicitement la révision du plan local d'urbanisme, dès lors qu'une collectivité territoriale souhaite réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Or, dans sa rédaction actuelle, le présent texte ne mentionne à ce titre que le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Cette omission introduit une ambiguïté de nature à fragiliser la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour prévenir toute interprétation restrictive et tout contournement des règles de protection, il est nécessaire de supprimer les alinéas 31 et 32.

M. le président. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 166 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

L'amendement n° 168 rectifié est présenté par M. Redon-Sarrazy, Mme Artigalas, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 32

Compléter cet alinéa par les mots :

ou lorsque le projet a pour effet de réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 166.

Mme Marianne Margaté. L'article 1^{er} A permet de privilégier les simples procédures de modification du PLU, au détriment des révisions. Ces dernières sont certes plus longues, mais elles laissent aux différents acteurs davantage de temps pour examiner les évolutions proposées.

Les changements sont toujours mieux acceptés quand ils font l'objet d'une concertation. Quant au PLU, c'est un document qui fait foi et permet d'encadrer rigoureusement les constructions.

Nous proposons donc de conserver la procédure de révision dès que les changements visant le PLU concernent des zones agricoles, naturelles ou forestières.

C'est un enjeu écologique, à l'heure où l'on prétend réduire l'artificialisation des sols, préserver notre agriculture et notre planète. C'est aussi un enjeu démocratique, car tous les acteurs, notamment les chambres d'agriculture, doivent pouvoir émettre un avis sur les changements proposés.

M. le président. La parole est à M. Christian Redon-Sarrazy, pour présenter l'amendement n° 168 rectifié.

M. Christian Redon-Sarrazy. Cet amendement vise à renforcer la protection des zones agricoles, naturelles et forestières en exigeant une révision du plan local d'urbanisme lors de toute modification de leur affectation.

Par la procédure de révision, les personnes publiques associées, dont les chambres d'agriculture, ont l'assurance de prendre véritablement part à l'élaboration du projet. À l'inverse, la procédure de modification ne garantit pas une véritable consultation avant enquête publique.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. En pratique, si de telles dispositions étaient adoptées, la révision du PLU serait nécessaire dès lors qu'une zone est ouverte à l'urbanisation, grignotant ainsi sur des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La révision d'un PLU peut prendre plusieurs années. Or, dans certains cas, il peut être urgent d'ouvrir une zone à l'urbanisation, par exemple pour mener à bien un projet de logements ou d'équipements publics. L'accélération des procédures est alors nécessaire : c'est pourquoi le maintien du droit en vigueur ne me semble pas pertinent.

De plus, dans les cas de modification, y compris simplifiée, du PLU, les personnes publiques associées, dont les chambres d'agriculture, sont consultées, tout comme la population.

En conséquence, la commission est défavorable à ces trois amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, je vous l'ai dit, je souhaite engager une refonte globale des documents d'urbanisme : c'est le sens de la demande d'habilitation que je vous présenterai dans un instant.

Nous entendons travailler en ce sens avec les élus locaux et, plus largement, avec l'ensemble des acteurs, pour trouver un bon équilibre.

Ainsi, je fais mien le souhait de réserver la procédure de révision aux évolutions les plus structurantes du PLU. Mais nous n'en devons pas moins veiller à la protection de nos terres naturelles et agricoles.

C'est pourquoi le Gouvernement sollicite le retrait des amendements identiques n° 166 et 168 rectifié au profit de l'amendement n° 85 rectifié *bis* de M. Parigi, dont la rédaction semble plus adaptée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 85 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 166 et 168 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n° 162 rectifié, présenté par MM. Delcros, Menonville, Bitz, J.-M. Arnaud et Canévet, Mmes Gacquerre, Housseau, Patru et Perrot et MM. Kern, Folliot et Duffourg, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 40

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... Le 1° de l'article L. 153-45 est complété par les mots : « à l'exception du 1° du même article lorsque la majoration des possibilités de construction résulte d'un projet répondant aux destinations prévues au 1° de l'article L. 102-1 » ;

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Cet amendement vise à simplifier les procédures de modification du PLU, dans le cas de projets d'extension relevant de l'intérêt général.

Cette demande fait écho à une difficulté que j'ai pu constater moi-même dans le département dont je suis l'élu. Je pense à une commune qui souhaitait construire dix-sept logements dans une zone à urbaniser : au total, dans le cadre du programme Petites Villes de demain, le projet a été réorienté vers l'habitat inclusif, ce qui supposait une extension. Il s'agit bel et bien d'un projet d'intérêt général – l'accompagnement assuré à ce titre par l'État en témoigne.

Le recours à la procédure de notification simplifiée éviterait des lourdeurs administratives – je pense notamment aux délais qu'entraîne la multiplication des études –, donc des coûts supplémentaires.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Lorsqu'il faut modifier un document d'urbanisme pour mener à bien un projet d'intérêt général, on peut recourir à des procédures spécifiques de mise en compatibilité.

Les dispositions dont il s'agit visent précisément à accélérer l'évolution des documents d'urbanisme : dans une logique de simplification, il ne paraît pas opportun d'ajouter une nouvelle procédure dans ce cas.

En outre, les collectivités territoriales nous ont alertés face au risque d'une suppression de la consultation du public lorsqu'il s'agit d'augmenter les droits à construire sur une zone donnée. En effet, de telles modifications peuvent être lourdes de conséquences.

Aussi, la commission vous prie de bien vouloir retirer votre amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur le sénateur, je vous le confirme, le droit existant contient déjà des modalités d'évolution simplifiée. Les projets que vous évoquez bénéfi-

cient ainsi de la procédure de modification simplifiée la plus légère définie par le code de l'urbanisme, avec mise en compatibilité.

En outre, par son article 1^{er}, cette proposition de loi étend le champ d'application de la modification simplifiée jusqu'à 30 % de majoration de constructibilité : il me semble que c'est précisément votre intention.

Aussi, je vous prie à mon tour de bien vouloir retirer votre amendement.

M. le président. Monsieur Delcros, l'amendement n° 162 rectifié est-il maintenu ?

M. Bernard Delcros. Madame la ministre, je proposais pour ma part d'aller un peu au-delà de 30 %, mais j'admets qu'un tel taux offre déjà de belles possibilités d'extension.

Je retire donc mon amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 162 rectifié est retiré.

L'amendement n° 211, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 41

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

7° L'article L. 153-45 est ainsi modifié :

a) Le 4° est abrogé ;

b) Après le même 4°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Il s'agit d'un amendement de coordination juridique, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Favorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 211.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 140, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Pour répondre aux difficultés des collectivités territoriales liées aux lourdeurs de l'élaboration et de l'évolution des documents de planification, le Gouvernement est autorisé, dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, à prendre, par voie d'ordonnance, dans un délai de dix-huit mois à compter de la promulgation de la présente loi, toute mesure de nature législative :

1° Permettant d'alléger, de simplifier et de clarifier les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme, en réduisant leur nombre, en redéfinissant leur champ d'application et en modifiant les règles définissant les formalités et modalités qui leur sont applicables ;

2° Permettant de simplifier et de clarifier les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et des documents de planification avec un projet revêtant un caractère d'intérêt général ou d'utilité publique, en réduisant leur nombre, en redéfinissant leur champ d'application et en adaptant les formalités et modalités qui leur sont applicables.

Pour chaque ordonnance prévue aux 1° et 2°, un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication de l'ordonnance.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, nos débats démontrent à la fois la complexité des procédures actuellement appliquées aux documents d'urbanisme et la difficulté que nous éprouvons, en la matière, à trouver un équilibre satisfaisant et opérationnel.

Nous devons agir avec prudence pour ce qui concerne ces procédures, qui sont le quotidien des collectivités territoriales. Mais, nous le savons aussi, ces dernières dénoncent aujourd'hui leur lourdeur et les risques juridiques auxquels elles les exposent. En témoignent, dans la période récente, de nombreuses annulations de PLU et de Scot.

Nous devons donc à la fois alléger ces procédures et les sécuriser, ce qui suppose un travail de fond précis et proportionné : il faut modifier près de cent articles de code pour atteindre cet objectif. Les associations représentant les élus locaux, que j'ai consultées, expriment d'ailleurs la même vigilance.

C'est ce travail de fond que je souhaite engager avec vous, afin de mener à bien la refonte des procédures dans le cadre clairement établi et délimité d'une habilitation à légiférer par ordonnance.

Je sais combien le Sénat est vigilant, à juste titre, quand il s'agit du recours aux ordonnances. Vous remarquerez que je n'en sollicite qu'une seule dans le cadre de ce texte : vous ne m'avez d'ailleurs jamais entendu parler d'autres ordonnances, bien que ces sujets soient éminemment techniques.

Avec Mme et M. les rapporteurs, nous avons déjà pu avancer sur le front législatif pour traiter d'autres sujets. Mais, dans ce cas précis, une telle habilitation est aujourd'hui indispensable à une simplification structurelle. Nous ne saurons pas faire sans, en tout cas dans un horizon proche.

Évidemment, cette ordonnance sera construite avec les parlementaires – je m'en porte garante – et avec l'ensemble des acteurs, afin de donner aux élus un cadre clair et simplifié, d'ici à l'entrée en fonction des prochains conseils municipaux.

Cette habilitation, que je vous invite bien sûr à voter, permettra de mener une simplification en profondeur.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Madame la ministre, pour répondre aux difficultés que cause la lourdeur des procédures d'urbanisme, mieux vaut déposer un projet de loi que demander une telle habilitation au Parlement...

Opter pour une ordonnance revient à laisser l'administration travailler en chambre, avant de soumettre aux assemblées un texte sur lequel elles n'auront guère de prise. Ce n'est pas l'idée que nous nous faisons du débat parlementaire, encore moins lorsqu'il s'agit du cœur de compétence des collectivités territoriales.

Votre ordonnance rendrait nul et non avenu tout le travail accompli à l'Assemblée nationale et au Sénat, en commission comme en séance, sur l'article 1^{er} A. Nous ne pouvons l'accepter.

La commission émet donc un avis défavorable.

M. le président. La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. Madame la rapporteure, j'ai bien entendu votre réponse. Mais je tiens à détailler les raisons d'une telle demande d'habilitation, afin que vous connaissiez précisément l'intention du Gouvernement.

Il s'agit d'éviter, en la matière, toute impossibilité d'avancer dans un avenir proche, même si vous insistez avec raison sur l'intérêt que présenterait un projet de loi dédié.

Mesdames, messieurs les sénateurs, je n'aurai pas l'outrecuidance de vous faire des leçons de politique – vous la connaissez bien mieux que moi. Je m'en tiendrai donc à quelques considérations relatives aux documents d'urbanisme.

Vous avez tous pratiqué ces quatre procédures : la révision classique, la révision allégée, la modification du droit commun et la modification simplifiée. Le problème, c'est que les conditions de recours à l'une ou à l'autre de ces procédures sont assez obscures. En résultent de nombreux contentieux, sources d'insécurité pour les collectivités territoriales.

L'objectif est de clarifier les règles et de rationaliser les dispositions applicables. On pourrait, par exemple, se contenter de deux procédures : l'une complète, pour l'élaboration d'un document ou sa révision de très grande ampleur, et l'autre simplifiée, dans tous les autres cas.

La procédure simplifiée pourrait bénéficier de divers allègements procéduraux – régime léger de la modification simplifiée, avis des maires et des personnes publiques associées, simple mise à disposition du public et délibération de la collectivité territoriale. Bien sûr, l'ensemble de ces dispositions devraient faire l'objet d'une concertation avec les différents acteurs, à commencer par les élus, et s'articuler avec le droit européen.

J'en viens aux procédures dites projet, qui apparaissent comme le second sujet de complexité.

Ces procédures, qui, au fil des années, se sont développées dans notre droit, permettent d'inclure un projet donné dans un PLU ou un Scot. J'ajoute qu'elles sont multiples : déclaration de projet, procédure intégrée pour le logement, procédure intégrée en grande opération d'urbanisme (GOU) ou encore procédure sectorielle. Certaines sont intégrées,...

Mme Audrey Linkenheld. Et alors ?

Mme Valérie Létard, ministre. ... permettant ainsi de modifier plusieurs documents à la fois, mais pas toutes ; et, dans certains cas, ces procédures sont trop lourdes.

L'objectif serait de réduire leur nombre, voire de les fusionner en une procédure unique en élargissant les conditions d'usage.

Ainsi, les collectivités territoriales pourraient plus facilement faire entrer tel ou tel projet dans les cadres fixés par leurs différents documents d'urbanisme. À cette fin, nous pourrions retenir le modèle de la déclaration de projet, bien connu des communes et utilisé depuis de nombreuses années.

Tel pourrait être l'objet d'un travail partenarial avec le Parlement, pour construire les conditions de cette habilitation.

Désormais, je ne puis que m'en remettre au vote du Sénat. Mais je ne pouvais manquer de vous faire part, à ce moment précis, de ce que nous pourrions faire, rapidement, si vous le souhaitiez, mais surtout de concert.

Mme Audrey Linkenheld. Eh bien, présentez un projet de loi!

M. le président. La parole est à M. Vincent Louault, pour explication de vote.

M. Vincent Louault. Madame la ministre, je salue l'énergie tout à fait remarquable que vous déployez pour défendre votre amendement! Mais, pour notre part, nous n'y croyons plus. Et la simplification de l'administration par l'administration, j'y crois encore moins... (*Sourires.*)

Au bout du compte, entre les normes européennes, le principe de précaution et que sais-je encore, on ne manquera pas de prétextes pour éviter toute simplification.

Nous voterons contre cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

Mme Viviane Artigalas. Madame la ministre, comme vous le soulignez dans votre exposé des motifs, il y a bien lieu de « repenser » ces procédures, de « mieux les articuler » et de les « rationaliser ». Toutefois, une telle réforme s'appliquerait non seulement aux documents d'urbanisme, mais aussi aux divers documents de planification : il n'est pas envisageable qu'elle soit menée sans étude d'impact et à l'écart des assemblées parlementaires.

Les collectivités territoriales et les porteurs de projets ont besoin d'une réforme en profondeur. Les documents d'urbanisme ne sont plus en phase avec les enjeux de sobriété, de réindustrialisation et d'adaptation au changement climatique. Or les élus ont besoin d'outils plus agiles et opérationnels.

En parallèle, il faut revoir la fiscalité de l'aménagement des territoires. Ce dossier, d'ailleurs, n'avance pas.

Toutes ces questions supposent un projet de loi construit, élaboré grâce à une concertation.

Mme Audrey Linkenheld. Eh oui!

Mme Viviane Artigalas. On ne saurait en traiter au détour d'une demande d'habilitation, formulée, qui plus est, au titre d'une proposition de loi.

Nous voterons donc contre cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 140.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er} A, modifié.

(*L'article 1^{er} A est adopté.*)

Article 1^{er} B (*nouveau*)

① Le chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement est ainsi modifié :

② 1° Le I de l'article L. 123-2 est ainsi modifié :

③ a) Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé :

④ « – des projets de réalisation de logements situés dans une commune figurant sur la liste mentionnée au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste

mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ; »

⑤ b) À la seconde phrase du 2°, après la troisième occurrence du mot : « opération », sont insérés les mots : « , ou d'un projet de réalisation de logements situé dans une commune figurant sur la liste mentionnée au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » ;

⑥ 2° Au premier alinéa de l'article L. 123-19-11, après la troisième occurrence du mot : « opération », sont insérés les mots : « , ou un projet de réalisation de logements situé dans une commune figurant sur la liste mentionnée au I de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ou sur la liste mentionnée au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » ;

⑦ 3° L'intitulé de la section 5 est complété par les mots : « ainsi qu'aux projets de réalisation de logements ».

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 142 rectifié est présenté par Mme Linkenheld, M. Omar Oili, Mmes Poumirol, Le Houerou, Rossignol et Bélim, MM. Tissot, Ziane, M. Weber et Uzenat, Mme Conway-Mouret et M. Stanzione.

L'amendement n° 177 est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour présenter l'amendement n° 142 rectifié.

Mme Audrey Linkenheld. Cette proposition de loi exempte d'enquête publique un certain nombre de projets de logements en zone tendue, au motif qu'ils feraient déjà l'objet d'une participation par voie électronique.

Nous avons déjà débattu de cet enjeu à l'article précédent.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. En effet!

Mme Audrey Linkenheld. Les membres du groupe socialiste sont évidemment favorables aux procédures facilitant la participation.

Dans certains cas, le recours à la voie électronique se justifie sans doute, mais il ne saurait se substituer à l'enquête publique, qui, selon nous, garde tout son intérêt.

Par ailleurs, l'enquête publique ne répond pas aux mêmes critères réglementaires qu'une participation par voie électronique. Aujourd'hui, il faut le reconnaître, les modalités d'une

telle consultation sont bien moins contrôlées que celles d'une enquête publique, menée par un commissaire enquêteur, assortie d'obligations d'affichage et de conclusions détaillées.

Mes chers collègues, vous savez combien les élus de notre groupe insistent sur la nécessité d'encourager la construction de logements. Mais, quand bien même il s'agirait de faciliter les chantiers en zone tendue, on ne saurait délaissier l'enquête publique au profit de la PPVE.

On nous opposera qu'il s'agit là d'une simple faculté, mais, pour notre part, nous ne souhaitons pas ouvrir cette possibilité.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 177.

M. Yannick Jadot. Nous avons déjà traité de ce sujet, à savoir la faculté de remplacer l'enquête publique par une participation du public par voie électronique.

Madame la ministre, à ce titre, votre réponse n'est pas de nature à nous rassurer. Vous nous dites qu'il s'agit d'une possibilité,...

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. Oui!

M. Yannick Jadot. ... mais, dans ces conditions, le recours à l'enquête publique peut très bien cesser d'être la norme : si 100 % des collectivités territoriales optent pour la procédure dérogatoire, c'est cette dernière qui devient la norme.

Là est le véritable problème. Je le répète, ces deux procédures n'offrent absolument pas le même cadre. Elles n'ouvrent absolument pas les mêmes possibilités de participation. Pour rappel, 50 % des enquêtes publiques sont des enquêtes d'urbanisme, et les enquêtes de proximité sont celles qui enregistrent la plus forte participation du public.

Il s'agit là d'un outil utile, que nos concitoyennes et nos concitoyens apprécient ; d'un outil qui permet de renforcer l'acceptabilité des opérations d'urbanisme en général et des créations de logements en particulier. Rendre cette procédure facultative n'est donc pas du tout rassurant.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Comme je le soulignais précédemment, la PPVE permet d'accélérer la réalisation des projets.

Quant à la fracture numérique, elle me semble avoir bon dos... En cas de recours à la PPVE, un dossier papier doit être accessible sur simple demande dans les mairies, préfectures et maisons France Services. Cette disposition figurant dans le droit commun garantit l'accès à l'information pour les personnes intéressées.

Aussi, la commission est défavorable à ces deux amendements identiques.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Comme je l'ai souligné au sujet des documents d'urbanisme, la participation du public par voie électronique peut apporter une flexibilité supplémentaire à certains projets dans les procédures d'autorisation, par rapport à l'enquête publique classique.

Néanmoins, dans la rédaction actuelle, l'application de l'enquête publique est exclue d'office pour un grand nombre de projets. Nous parlons non plus d'une faculté laissée à l'autorité compétente, mais d'une exclusion très large.

Aussi, le Gouvernement est favorable à ces deux amendements identiques.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 142 rectifié et 177.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n° 212, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 5

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) À la fin, sont ajoutés les mots : « du présent code » ;

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 212.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er} B, modifié.

(L'article 1^{er} B est adopté.)

Après l'article 1^{er} B

M. le président. L'amendement n° 178, présenté par M. Jadot, Mme Guhl, MM. Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique, Gontard et Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er} B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, les mots : « toutes les constructions nouvelles de logements » sont remplacés par les mots : « les logements ».

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Cet amendement vise à renforcer le dispositif de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, afin d'interdire explicitement, non seulement toute nouvelle construction destinée à la résidence secondaire, mais aussi toute affectation en résidence secondaire d'un logement initialement prévu pour une résidence principale.

Comme nous le savons, la multiplication des résidences secondaires est aujourd'hui une menace majeure sur l'effectivité du droit au logement et la vitalité des territoires, particulièrement dans les zones dites tendues. En effet, la transformation croissante de résidences principales en résidences secondaires assèche le marché du logement, réduit l'offre disponible pour les habitants permanents et exacerbe les tensions locatives et immobilières.

Ce phénomène ne se limite pas à Paris : il touche l'ensemble des territoires en tension, y compris littoraux et montagneux, où les résidences secondaires constituent parfois une part disproportionnée du parc immobilier.

À Paris, par exemple, on dénombre près de 300 000 logements inoccupés en 2025, dont une part significative de résidences secondaires. Ces chiffres montrent combien il est urgent de freiner ce phénomène, non seule-

ment par le contrôle des nouvelles constructions, mais également en empêchant la réaffectation des logements existants en résidences secondaires.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Mon cher collègue, au vu de sa rédaction, l'adoption de votre amendement aboutirait à ce que, à la suite d'une délibération d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), tous les logements soient du jour au lendemain frappés d'une servitude de résidence principale.

Cela concernerait non plus seulement des constructions nouvelles de logements ou des réalisations de logements par changement de destination, mais également des logements existants. Il y a un risque évident d'inconstitutionnalité à modifier ainsi les règles, sans préavis pour les propriétaires de résidences secondaires.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 178.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 1^{er}

- ① I. – L'article L. 171-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du I est ainsi modifié :
- ③ a) Les mots : « à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et les parcs de stationnement couverts accessibles au public » sont remplacés par le mot : « publics » ;
- ④ b) Le nombre : « 500 » est remplacé par le nombre : « 1 100 » ;
- ⑤ c) La première occurrence du mot : « soit » est supprimée ;
- ⑥ d) Après les mots : « renouvelables », la fin est supprimée ;
- ⑦ 2° Le II est ainsi modifié :
- ⑧ a) Après le 2°, sont insérés des 3° et 4° ainsi rédigés :
- ⑨ « 3° Aux bâtiments ou aux parties de bâtiments pour lesquels l'installation d'un système de végétalisation en toiture est prescrite par le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu ;
- ⑩ « 4° Aux bâtiments ou aux parties de bâtiment disposant déjà d'un système de végétalisation en toiture qui respecte des caractéristiques minimales fixées par un arrêté du ministre chargé de la construction. » ;
- ⑪ b) Au dernier alinéa, les mots : « et 2° » sont remplacés par les mots : « à 4° ».
- ⑫ II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ⑬ 1° L'article L. 143-28 est ainsi modifié :

- ⑭ a) Au début du premier alinéa, le mot : « Six » est remplacé par le mot : « Dix » ;
- ⑮ b) Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑯ 1° *bis* (nouveau) Le titre IV du livre I^{er} est complété par un chapitre VI ainsi rédigé :
 - ⑰ « CHAPITRE VI
 - ⑱ « Document d'urbanisme unique valant schéma de cohérence territoriale et plan local d'urbanisme intercommunal
 - ⑲ « Art. L. 146-1. – Par dérogation au présent titre et au titre V, un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de document d'urbanisme et couvert par un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre recouvre exactement le périmètre dudit établissement peut élaborer un document d'urbanisme unique ayant les effets d'un schéma de cohérence territoriale et d'un plan local d'urbanisme intercommunal.
 - ⑳ « Les documents d'urbanisme applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale sont caducs à compter de l'entrée en vigueur du document d'urbanisme unique mentionné au premier alinéa.
 - ㉑ « Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. » ;
 - ㉒ 2° Au 1° de l'article L. 153-41, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 30 % » ;
 - ㉓ 2° *bis* L'article L. 321-2 est ainsi modifié :
 - ㉔ a) Au second alinéa du I, les mots : « et le périmètre » sont supprimés ;
 - ㉕ b) Le II est ainsi modifié :
 - ㉖ – les deux premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
 - ㉗ « II. – Le périmètre d'un établissement public foncier de l'État peut être étendu par décret au territoire d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou d'une commune, lorsque l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal en a fait la demande et après que le conseil d'administration de l'établissement public foncier concerné a délibéré en ce sens. » ;
 - ㉘ – aux première et seconde phrases du troisième alinéa et au dernier alinéa, les mots : « collectivité territoriale » sont remplacés par le mot : « commune » ;
 - ㉙ 3° Le premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifié :
 - ㉚ aa) (nouveau) À la première phrase, les mots : « non membres de l'un de ces établissements » sont remplacés par les mots : « , dans un délai de trois mois à compter de la transmission de ces délibérations » ;
 - ㉛ a) À la deuxième phrase, les mots : « la décision est prise par arrêté conjoint des » sont remplacés par les mots : « l'arrêté est pris conjointement par les » ;
 - ㉜ b) Les quatrième à dernière phrases sont supprimées ;
 - ㉝ 4° L'article L. 324-2-1 A est ainsi modifié :
 - ㉞ a) Au premier alinéa, les mots : « ou, le cas échéant, à une commune non membre d'un tel établissement » et les mots : « ou du conseil municipal de cette commune » sont supprimés ;

- 35) *b)* Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 36) « Le périmètre d'un établissement public foncier local peut également être étendu à une commune membre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre n'adhérant pas à l'établissement public foncier local. Cette extension est arrêtée par le représentant de l'État dans la région au vu des délibérations du conseil municipal de la commune et de l'établissement public foncier local, après avis de l'établissement public de coopération intercommunale transmis à la demande du représentant de l'État dans un délai de deux mois. Lorsque l'avis défavorable est motivé par un projet d'adhésion dudit établissement public de coopération intercommunale à l'établissement public foncier local, l'extension à la commune ne peut être arrêtée qu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la transmission de cet avis. » ;
- 37) *c) (nouveau)* Le second alinéa est supprimé ;
- 38) 5° Le 2° de l'article L. 327-3 est complété par les mots : « ainsi que la maintenance et l'entretien de ces équipements ».
- 39) III. – Le I du présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2028.

M. le président. Je suis saisi de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 113 rectifié est présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione et Tissot, Mmes Bélim et Bonnefoy, MM. Devinaz, Fagnen, Gillé, Jacquin, Omar Oili, Ouizille, Uzenat, M. Weber, Ros, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 179 rectifié est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 1 à 11 et 39

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Christophe Chaillou, pour présenter l'amendement n° 113 rectifié.

M. Christophe Chaillou. La loi Aper du 10 mars 2023 a prévu une obligation de solariser ou de végétaliser les bâtiments non résidentiels existants ayant une emprise au sol supérieure à 500 mètres carrés. Cette obligation entre en vigueur au 1^{er} janvier 2028, afin de laisser un délai suffisant pour anticiper sa mise en œuvre.

Cette mesure a été introduite par le Sénat, où il avait été rappelé que la France est le seul pays européen à ne pas avoir atteint l'objectif fixé à l'horizon de 2020 de déploiement des énergies renouvelables. Cette situation compromet gravement notre sécurité d'approvisionnement et notre capacité à respecter nos engagements climatiques.

Le Sénat avait alors considéré que l'accélération du développement des énergies renouvelables devait passer prioritairement par la mobilisation de surfaces à faibles

enjeux environnementaux et fonciers. Il avait dès lors décidé, par anticipation des orientations européennes, de renforcer les obligations de couverture en énergie solaire des bâtiments non résidentiels existants et nouveaux.

Le texte issu de la commission, que nous examinons, va à l'encontre de l'ambition affichée par la chambre haute en 2023. Notre amendement tend donc à supprimer les mesures concernées, qui marqueraient un recul en matière de développement des énergies renouvelables.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 179 rectifié.

M. Yannick Jadot. Mon amendement vise à revenir sur les reculs sur les obligations de production d'énergie renouvelable et de végétalisation des bâtiments existants. En effet, ces dernières sont un levier formidable, facile d'accès et très efficace de développement des énergies renouvelables, qui ne nuit pas à la biodiversité, puisque l'on parle essentiellement d'aménager des bâtiments.

Ainsi, l'article 43 de la loi Aper de 2023 prévoit l'obligation de solariser ou de végétaliser les bâtiments existants et les parkings couverts associés dont l'emprise au sol dépasse 500 mètres carrés, dans une perspective de mise en œuvre au 1^{er} janvier 2028.

Or en relevant ce seuil à 1 100 mètres carrés, l'article 1^{er} affaiblit considérablement cette mesure de bon sens, d'ailleurs sans analyse d'impact ni justification chiffrée, que ce soit en termes de baisse de production d'électricité ou de report sur les espaces naturels.

En outre, ce même article retarde la transposition de l'article 10 de la directive européenne 2024-1275 du 24 avril 2024 sur la performance énergétique des bâtiments, laquelle prévoit le déploiement progressif d'installations d'énergie solaire sur tous les bâtiments publics existants.

L'adoption de l'article 1^{er}, si celui-ci n'était pas supprimé, affecterait significativement les objectifs nationaux de transition énergétique, entraînant un manque à gagner pour les collectivités, puisque la solarisation des bâtiments publics permet à celles-ci de réaliser des économies sur leurs factures d'énergie et d'être moins dépendantes et moins vulnérables aux fluctuations des prix de l'énergie.

Enfin, comme nous le savons, la démarche de solarisation et de végétalisation favorise de manière évidente l'appropriation citoyenne et collective de la transition énergétique, ce qui est un élément tout à fait structurant.

M. le président. L'amendement n° 52 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold, Mme Jouve, M. Masset et Mme Pantel, est ainsi libellé :

Alinéas 1 à 11

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Disons-nous les choses clairement, mes chers collègues : en quoi cette proposition a-t-elle un rapport avec la simplification ? Pour ma part, je considère qu'il s'agit plutôt d'une façon détournée de revenir sur la loi de programmation sur les énergies renouvelables qu'est la loi Aper de 2023, mentionnée à l'instant.

En portant les seuils de déclenchement de l'obligation à 1 100 mètres carrés, nous allons complexifier les choses, en obligeant la France, à n'en pas douter, à voter une nouvelle

loi en 2027 pour se mettre en conformité avec l'objectif mentionné par Yannick Jadot. Je rappelle que le seuil a été fixé à 250 mètres carrés au 31 décembre 2030.

Cela ne va pas simplifier la vie de nos élus locaux et de l'ensemble des promoteurs publics. Au contraire, c'est à la fois un retour en arrière sur le plan des objectifs environnementaux et énergétiques et une source de grandes difficultés pour les maires, qui seront confrontés à un rattrapage d'ici à 2030.

Nous proposons donc de supprimer les alinéas 1 à 11.

M. le président. L'amendement n° 172, présenté par M. Longeot, est ainsi libellé :

Alinéas 2 à 6 et 39

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 55 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold, Mmes Guillotin et Jouve, M. Masset et Mme Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Cet amendement tend à ne supprimer que l'alinéa 3 – en somme, il s'agit du repli du repli...

Nous considérons que la portée de la mesure sur l'ensemble des bâtiments a été grandement limitée. Nous souhaitons donc revenir sur la nomenclature des bâtiments visés.

M. le président. L'amendement n° 54 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold, Mme Jouve, M. Masset et Mme Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 54 rectifié est retiré.

L'amendement n° 53 rectifié *bis*, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel, Daubet et Gold, Mmes Guillotin et Jouve, M. Masset et Mme Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

b) Les mots : « au moins égale à 500 mètres carrés » sont remplacés par les mots : « supérieure à 1 100 mètres carrés au 1^{er} janvier 2028, à 410 mètres carrés au 1^{er} janvier 2029 et à 130 mètres carrés au 1^{er} janvier 2031, » ;

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Nous avons beaucoup parlé de surtransposition. Certes, aujourd'hui, nous sommes dans ce dernier cas. Mais le calendrier prévu par la directive européenne est très clair et chiffré.

Nous proposons donc de nous conformer strictement à nos obligations européennes.

M. le président. L'amendement n° 56 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold, Mme Jouve, M. Masset et Mme Pantel, est ainsi libellé :

Alinéas 5 à 10

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Cette disposition relève de la même démarche, mais concerne la végétalisation, au sujet de laquelle nous assistons à un véritable retour en arrière.

Mes chers collègues, nous sommes tous élus locaux. Pour ma part, j'ai été président de département : nous avons végétalisé, depuis longtemps, tous les collèges et tous les bâtiments publics que nous avons construits, et cela pour des raisons positives, auxquelles nous avons tous adhéré sur nos territoires.

Je ne comprends pas que nous puissions revenir sur une telle démarche, qui constitue un véritable progrès en matière d'environnement, d'esthétique et de biodiversité. C'est un retour en arrière, alors que les élus locaux, quelle que soit leur sensibilité politique – c'est le cas de ceux de toutes les communes du département de Loire-Atlantique, dont je suis élu –, ont adopté, depuis très longtemps, la végétalisation de l'ensemble des bâtiments publics.

M. le président. L'amendement n° 205, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 9

Remplacer les mots :

bâtiments pour lesquels l'installation

par les mots :

bâtiment disposant déjà

et les mots :

est prescrite par le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu

par les mots :

qui respecte des caractéristiques minimales fixées par un arrêté du ministre chargé de la construction. »

II. – Alinéa 10

Supprimer cet alinéa.

III. – Alinéa 11

Remplacer la référence :

4°

par la référence :

3°

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. L'article 1^{er} de la proposition de loi prévoit des modifications concernant les obligations de solarisation des bâtiments non résidentiels.

Dans ce cadre, l'amendement déposé par le Gouvernement vise à supprimer la dérogation à l'obligation de solarisation des toitures dans le cas où un PLU prévoit déjà une obliga-

tion de végétalisation de cette même toiture. En effet, les surfaces de toiture des bâtiments, déjà artificialisées par nature, sont à privilégier pour le déploiement des énergies renouvelables, notamment pour éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et en vue d'atteindre nos objectifs climatiques et de production d'énergie renouvelable.

Un cadre dérogatoire à l'obligation est déjà prévu par la loi, en particulier en cas d'absence de rentabilité des installations ou de contraintes économiques. Il me paraît donc inutile, d'une part, d'opposer les PLU et la solarisation en toiture et, d'autre part, de multiplier les cas de dérogation à l'obligation de solarisation et de végétalisation.

Ainsi, soit le maître d'ouvrage peut concilier l'intérêt des deux dispositifs, soit il doit mobiliser le cadre dérogatoire existant. Tel est l'objet cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Nous ne sommes, bien sûr, pas favorables à la suppression pure et simple du relèvement du seuil d'assujettissement aux obligations de solarisation pour les bâtiments existants. En effet, cela reviendrait sur le texte initial de la proposition de loi, rétabli par la commission. C'est pourquoi nous sommes défavorables aux amendements n° 113 rectifié, 179 rectifié, 52 rectifié et 172.

Par ailleurs, la commission des affaires économiques ne méconnaît pas l'intérêt d'installer des panneaux solaires sur les toits des bâtiments existant plutôt que sur du foncier vierge. Elle s'inquiète, en revanche, du coût exorbitant de ces obligations pour les collectivités.

En effet, la situation est très différente selon qu'on parle de bâtiments neufs ou existants. Ainsi, dans les cas les plus défavorables, sur les bâtiments anciens dont il est nécessaire de renforcer la structure, le coût total de l'installation se monte à environ 260 euros par mètre carré.

Alors que les finances des collectivités sont exsangues, a-t-on vraiment besoin de leur imposer ces dépenses supplémentaires ? Clairement, l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité nous a répondu par la négative, en nous demandant un peu d'air. Nous ne faisons donc rien de plus en « dé-surtransposant » la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, pour la seule année 2028.

Ensuite, j'apprécie la finesse de l'amendement n° 55 rectifié de M. Grosvalet, qui tend à maintenir dans le champ des bâtiments assujettis les bâtiments non résidentiels non publics, tels que les commerces ou les parcs de stationnement couverts.

Cependant, là aussi, au vu de la situation économique, souhaite-t-on vraiment soumettre nos opérateurs économiques à des contraintes plus fortes que celles qui ont cours chez nos voisins européens ? Il me semble que c'est la directive qu'il faudrait changer, si l'on veut assujettir tout le monde. L'avis sur cet amendement sera donc également défavorable.

Pour rassurer ceux qui s'inquiéteraient d'un abandon de nos objectifs en matière d'énergies renouvelables, je rappelle que la directive, qui devra être transposée intégralement d'ici au mois de mai 2026, abaisse dès le 1^{er} janvier 2029 le seuil d'assujettissement à 410 mètres carrés d'emprise au sol.

Il ne s'agit donc ici que de permettre aux collectivités d'échelonner leur effort. Mais un futur texte portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union

européenne (Ddadue) sera un véhicule plus adapté pour en débattre, car les mesures de transposition de cette directive méritent une discussion d'ensemble sur ce sujet.

C'est pourquoi la commission demande le retrait de l'amendement n° 53 rectifié *bis*.

Elle émet, en outre, un avis défavorable sur l'amendement n° 56 rectifié.

Quant à l'amendement n° 205, il tend à corriger une rédaction travaillée avec le Gouvernement, dont je m'étonne d'ailleurs qu'elle soit contraire au droit européen. Toutefois, nous la corrigeons de bonne grâce, et j'émetts donc un avis favorable sur cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. En ce qui concerne les amendements identiques n° 113 rectifié et 179 rectifié, la directive européenne de 2024 sur la performance énergétique des bâtiments n'existait pas encore lorsque la loi Aper a été votée en 2023.

Voilà pourquoi l'obligation fixée en 2023 par la loi Aper est plus contraignante que celle de la directive, laquelle prévoit, à partir du 1^{er} janvier 2028, la solarisation des seuls bâtiments publics, avec un seuil d'assujettissement fixé à 1 100 mètres carrés d'emprise au sol.

Le Gouvernement souhaite aligner le droit français sur la directive européenne, évitant ainsi toute surtransposition. C'est pourquoi il demande le retrait de ces deux amendements identiques ; à défaut, il émettrait un avis défavorable. Il en va de même pour les amendements n° 52 rectifié, 172 et 55 rectifié.

En revanche, avec l'amendement n° 53 rectifié *bis*, M. Grosvalet propose que le seuil d'assujettissement à l'obligation de solarisation de la toiture des bâtiments publics existants soit renforcé graduellement.

La directive sur la performance énergétique des bâtiments, dont l'article 1^{er} porte sur les obligations de solarisation des bâtiments publics, prévoit un abaissement progressif dans le temps du seuil d'assujettissement : 1 100 mètres carrés d'emprise au sol au 1^{er} janvier 2028, 410 mètres carrés au 1^{er} janvier 2029 et 130 mètres carrés au 1^{er} janvier 2031.

C'est pourquoi j'émetts un avis favorable sur cet amendement.

Enfin, le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 56 rectifié ; à défaut, il émettrait un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Bien sûr, la solarisation est un investissement pour les collectivités. Personne ne le met en doute. Mais existe-t-il aujourd'hui une seule collectivité qui voudrait revenir en arrière sur le changement d'éclairage, compte tenu des économies accumulées grâce à cette mesure ?

Mes chers collègues, voyez le temps qui nous attend cette semaine : ce sera le plein soleil. Dans ces conditions, les panneaux solaires atteindraient une production maximale, notamment au bénéfice des collectivités. Par ailleurs, cette semaine sera chaude. Or la végétalisation est nécessaire pour supporter la canicule.

Mes chers collègues, vous invoquez régulièrement le bon sens, qui est, reconnaissons-le, un concept quelque peu ambigu, à bien des égards. Mais en l'occurrence, très franchement, s'il est une occasion de ne pas reculer, c'est bien celle-ci.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 113 rectifié et 179 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 52 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 172.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 55 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 53 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 56 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 205.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 112, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 15

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« À défaut d'une telle délibération, le représentant de l'État dans le département met l'établissement public en demeure de procéder à l'analyse prévue au premier alinéa du présent article, s'il ne l'a pas déjà fait, et de délibérer dans les conditions définies au deuxième alinéa dans un délai d'un an. Lorsque ce délai expire à compter du premier jour du sixième mois précédant le renouvellement général des conseils municipaux, il est prorogé de six mois. À défaut de délibération à l'expiration de ces délais, le schéma de cohérence territoriale est caduc. » ;

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Actuellement, sans évaluation du Scot dans les six années suivant la délibération portant son approbation, celui-ci devient caduc. Or la proposition de loi prévoit opportunément de passer ce délai d'évaluation de six à dix ans. Toutefois, le texte issu de la commission tend à supprimer la règle de caducité du Scot, à défaut d'analyse de ce dernier.

L'amendement du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain tend à rétablir les adaptations proposées par les députés, qui semblent plus équilibrées. Ainsi, à l'arrivée de l'échéance fixée, le préfet mettrait en demeure l'autorité compétente d'évaluer le Scot. Sans délibération dans le délai d'un an, le schéma deviendrait alors caduc.

L'analyse et l'évaluation des résultats de l'application du Scot, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols et d'implantation commerciale, qui sont transmises au public, sont essentielles. Il convient de garder une incitation à l'évaluation du Scot.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Ma chère collègue, votre amendement vise à revenir à la version du texte votée par l'Assemblée nationale. Nous n'y sommes pas favorables, car cela rétablirait la caducité du Scot dans le cas où l'évaluation n'aurait pas été réalisée dans les temps.

Or cette sanction nous semble disproportionnée, quand on sait le coût et le temps qu'il faut alors consacrer à reconstituer un Scot depuis le début.

Notre avis est donc défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 112.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 180, présenté par MM. G. Blanc, Jadot, Benarroche et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 22

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Le premier alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

a) Les mots : « où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient » sont remplacés par les mots : « se situant hors périmètre de tout établissement public foncier » ;

b) Les mots : « peut créer des établissements publics fonciers » sont remplacés par les mots : « , avant le 1^{er} janvier 2027, charge le préfet de région de mettre en œuvre les démarches nécessaires, définis à l'article L. 321-2, à la création d'un établissement public foncier » ;

La parole est à M. Grégory Blanc.

M. Grégory Blanc. Mes chers collègues, nous sommes tous, ici, favorables à l'objectif du ZAN ou de la Trace, c'est-à-dire que nous reconnaissons la nécessité de diminuer la consommation de foncier, voire de désartificialiser, là où c'est nécessaire.

Cependant, tenir ces objectifs suppose de disposer d'un certain nombre d'outils. Ainsi, plusieurs amendements visant les EPF, qui font partie de la palette desdits outils, dont nos territoires doivent bénéficier.

Or quelques territoires, quelques zones blanches, dans notre pays, ne sont pas couverts. En d'autres termes, dans les territoires attractifs, on arrive, peu ou prou, à tenir les objectifs et à densifier. En revanche, les territoires moins attractifs, plus ruraux, plus reculés, où l'EPCI est de petite dimension, ne sont pas en mesure de construire un EPF.

Voilà pourquoi l'État doit prendre l'initiative dans la discussion avec les collectivités locales, principalement les régions, mais aussi les départements ou les grands EPCI, afin de créer, là où il y a des zones blanches, des EPF.

En effet, nous allons prochainement discuter de la possibilité pour des communes d'adhérer volontairement à des EPF, même si l'EPCI n'y est pas favorable. Tout cela est très bien, mais dans les territoires sans EPF, les communes qui voudraient adhérer à un tel établissement, *de facto*, ne le peuvent pas. Il faut donc absolument remédier à cette situation.

Je connais des territoires, dont celui où je suis élu, où existent des EPCI et au sein desquels des communes rurales demandent instamment la création de cet outil.

Tel est l'objet de cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Nous reconnaissons, bien entendu, l'intérêt des établissements publics fonciers. Néanmoins, il ne me semble pas que la coercition soit la meilleure manière de faire.

Par ailleurs, la couverture par des établissements publics fonciers locaux (EPFL) peut, dans certains cas, être aussi pertinente que celle d'établissements publics fonciers de l'État. Aussi, je ne vois pas de raison de privilégier ces derniers : si les collectivités ne souhaitent pas s'organiser, il n'y a pas de raison de les y contraindre. (*Protestations sur les travées du groupe GEST.*)

L'avis de la commission est donc défavorable.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. J'ai le même avis que vous, monsieur le rapporteur. Les EPF sont des outils indispensables aux collectivités pour mener des projets d'aménagement durable et en phase avec les enjeux de sobriété foncière. À ce titre, la couverture de l'ensemble du territoire national par ces établissements est une priorité.

Cependant, votre amendement me semble davantage un amendement d'appel, tant ses dispositions sont peu opérantes. En effet, la couverture en EPF sera atteinte grâce aux EPF d'État, mais aussi aux EPF locaux. Or leur création n'est pas du ressort du préfet. Ainsi, pour ces derniers établissements, une délibération de l'EPCI est requise, tandis que, pour les EPF d'État, il faut un décret.

Je vous indique, toutefois, que j'ai l'intention de prendre contact avec les préfets pour évoquer avec eux les simplifications relatives aux EPF et aux EPFL introduites par le texte et pour inciter les collectivités à s'en saisir au maximum.

Je vous demande donc de bien vouloir retirer cet amendement ; à défaut, j'y serais défavorable.

M. le président. La parole est à M. Grégory Blanc, pour explication de vote.

M. Grégory Blanc. Madame la ministre, je vais maintenir mon amendement, même si j'ai bien entendu vos propos.

En effet, compte tenu de la situation, l'État doit mettre en place un véhicule à l'échelle nationale, de sorte que, dans les territoires non pourvus, les communes et les EPCI qui n'ont pas la puissance financière de créer un tel établissement puissent y adhérer. Ce dispositif serait ainsi à la carte, à destination des territoires qui le souhaitent.

Par ailleurs, je souhaite réagir aux arguments de M. le rapporteur, qui nous met en garde contre la création d'obligations à l'échelle nationale. Pardonnez-moi, mon cher collègue, mais, ici, nous créons la loi ! Or celle-ci, par essence, est une contrainte, dans la mesure où elle détermine le cadre de l'aménagement de nos territoires. Si nous refusons de prendre des dispositions permettant de tenir les objectifs que nous nous fixons en matière de sobriété foncière, qui le fera ?

Pourquoi les zones blanches existent-elles ? Parce que certains, qu'ils l'assument ouvertement ou non, ne veulent pas tenir l'objectif du ZAN ou de la Trace. Nous devons donc faire preuve de cohérence, les uns et les autres. Si nous considérons qu'il est d'intérêt national de pratiquer la sobriété foncière, cela doit entraîner un certain nombre de contraintes, et nous devons donc fixer des dispositions, même si elles sont exigeantes, et pouvoir nous engager dans une logique de planification.

Voilà pourquoi je maintiens cet amendement, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 180.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 121, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzone, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le septième alinéa de l'article L. 321-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « La cession peut être faite à l'amiable sans appel à la concurrence lorsqu'elle est réalisée au bénéfice d'un organisme visé à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, en vue de la réalisation d'un programme de construction de logements mentionnés aux 1°, 3° et 4° du IV de l'article L. 302-5 du même code ou pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière et de logements en bail réel solidaire. » ;

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

– La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement, élaboré en lien avec l'Union sociale pour l'habitat, tend à décliner la proposition n° 6 du Conseil national de la refondation Logement visant à simplifier la cession foncière des stocks détenus par les établissements publics fonciers en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux.

En effet, la cession d'un immeuble appartenant à un établissement public foncier est en principe soumise à une obligation de mise en concurrence. Le code général de la propriété des personnes publiques prévoit toutefois une dispense lorsque des dispositions législatives ou réglemen-

taires spéciales impliquent la cession de l'immeuble au profit d'un acquéreur ou d'une catégorie d'acquéreurs déterminée.

L'amendement vise ainsi à introduire une telle disposition spéciale dans le code de l'urbanisme, simplifiant la réalisation de cessions foncières pour la réalisation de programmes de logements sociaux.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Les biens détenus par les EPF font partie du domaine privé de l'État. Ainsi, puisqu'ils ne sont pas soumis aux obligations de publicité et de mise en concurrence, l'amendement est déjà satisfait.

La commission demande donc le retrait de cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 121.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 137, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 30

Rédiger ainsi cet alinéa :

aa) À la première phrase, les mots : « de communes non-membres de l'un de ces établissements » sont supprimés ;

II. – Alinéa 32

Rédiger ainsi cet alinéa :

b) À l'avant-dernière phrase, après le mot : « locaux », sont insérés les mots : « , d'établissements publics fonciers de l'État ; »

III. – Alinéa 37

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. Le Gouvernement soutient depuis l'origine les dispositions de cette proposition de loi visant à faciliter l'extension des EPF, afin que l'ensemble du pays puisse être couvert en ingénierie au service des territoires.

Cependant, je ne puis souscrire à l'amendement, adopté en commission, qui vise à supprimer tout regard du préfet en matière de création et d'extension des EPF locaux. En effet, pour être utiles, ces outils doivent s'appuyer sur un territoire suffisamment grand et avoir un périmètre géographique cohérent.

La simplification et la clarification, c'est aussi éviter les doublons et la multiplication de petites structures insuffisamment dotées, car ce risque peut exister. C'est d'autant plus important que les EPF bénéficient d'une fiscalité affectée. Nous devons à nos concitoyens la garantie que celle-ci est utilisée de la manière la plus efficace possible.

La mesure, telle qu'elle est actuellement rédigée, me semble donc quelque peu excessive. En effet, les territoires les plus ruraux pourraient pâtir d'un mitage spatial par de nombreux et petits EPFL centrés sur les pôles urbains.

Pour l'ensemble de ces raisons, le présent amendement tend à rétablir l'accord préalable du préfet à la création ou à la modification du périmètre des EPF, ainsi que l'articulation entre les périmètres des EPF d'État locaux.

Je tenais à rappeler ces éléments de bon sens, que vous comprendrez aisément, mesdames, messieurs les sénateurs.

M. le président. L'amendement n° 3, présenté par M. Longeot, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 30

Rédiger ainsi cet alinéa :

aa) A la première phrase du premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme, les mots : « , le cas échéant, de conseils municipaux de communes non membres de l'un de ces établissements » sont remplacés par les mots : « des conseils municipaux de communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui, après saisine des communes qui souhaitent adhérer à un établissement public foncier local, aurait délibéré défavorablement ».

II. - Alinéa 34

Rédiger ainsi cet alinéa :

a) Au premier alinéa de l'article L. 324-2-1-A, les mots : « non membre d'un tel établissement » sont remplacés par les mots : « membre d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant délibéré dans les conditions prévues à l'article précédent ».

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Cet amendement vise à permettre aux communes qui le souhaitent de participer à la création d'un EPFL ou de rejoindre un tel établissement existant sur la base du volontariat, y compris quand l'EPCI auquel elles appartiennent a pris une délibération inverse.

En effet, de nombreux projets nécessitant des opérations de portage foncier s'organisent à l'échelon communal. Il apparaît donc incohérent et inefficace d'empêcher les communes d'utiliser librement l'outil essentiel que constituent les EPFL.

Il s'agit, en définitive, d'un amendement de simplification, de nature à aider de nombreuses communes dans leurs opérations d'aménagement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Ces deux amendements tendent à revenir sur la suppression de la possibilité pour le préfet de s'opposer à la création ou à l'extension d'un EPFL.

Une partie de la proposition de M. Longeot est déjà satisfaite. Cela étant, la possibilité, pour le préfet, de s'opposer à la création d'un EPFL me semble tout à fait contraire à la libre administration des collectivités territoriales. En effet, ces dernières savent où est leur intérêt et ne manquent pas de demander à être couvertes par un EPF lorsque cela leur est utile.

Par ailleurs, le principe de non-empiètement des EPFL sur les EPF d'État, qui n'a pas de réelle réciproque, me semble délétère, car les actions de ces deux types d'établissements peuvent être complémentaires.

J'émet donc un avis défavorable sur ces deux amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur Longeot, la mesure que vous proposez, et à laquelle je souscris, se trouve comprise dans le dispositif de l'amendement n° 137 du Gouvernement, qui va même au-delà.

C'est pourquoi je vous suggère de retirer votre amendement au bénéfice de celui du Gouvernement.

M. le président. Monsieur Longeot, l'amendement n° 3 est-il maintenu ?

M. Jean-François Longeot. Selon M. le rapporteur, mon amendement est satisfait partiellement, ce qui paraît un argument assez faible... Il peut arriver qu'un EPCI, pour des raisons diverses, ne souhaite pas adhérer à un établissement public foncier – c'est son droit.

De nombreuses communes souhaitent conduire des projets, réhabiliter des friches ou réaliser des aménagements. Or elles ne le peuvent pas, ce qui, de toute évidence, pose problème.

J'avais œuvré à l'intégration de ce même dispositif dans la proposition de loi relative au logement défendue par le ministre Kasbarian. Toutefois, en raison de la dissolution de l'Assemblée nationale, il n'a jamais vu le jour. C'est la raison pour laquelle je suggérerais de le voter de nouveau maintenant.

Cela étant, j'ai bien entendu les arguments de Mme la ministre. Je vais donc retirer mon amendement, au profit de celui du Gouvernement.

M. le président. L'amendement n° 3 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 137.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 213, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 37

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'extension du périmètre de compétence de l'établissement public foncier local à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont l'une des communes membres adhère déjà à l'établissement public foncier local, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est substitué de plein droit à cette commune au sein des organes de l'établissement public foncier local et dans les délibérations et les actes qu'il a pris. » ;

La parole est à M. le rapporteur.

M. Guislain Cambier, rapporteur. Cet amendement vise à préciser les modalités selon lesquelles un EPCI adhérent à un EPFL, dont l'une de ses communes membres était déjà adhérente, se substituera à cette dernière dans les instances de gouvernance et autres organes de l'établissement. Cela permettrait d'éviter les doublons de représentation.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 213.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 132, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 38

Remplacer cet alinéa par sept alinéas ainsi rédigés :

5° L'article L. 327-3 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « aux sections 2 et 3 du » sont remplacés par le mot : « au » et après le mot : « titre » sont insérés les mots : « ou à l'article L. 5312-1 du code des transports » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« La création d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national, l'acquisition ou la cession des participations dans une telle société par les établissements publics mentionnés au premier alinéa interviennent dans les conditions prévues aux articles L. 321-3, L. 321-16 ou L. 321-30 du présent code, ou à l'article L. 5312-3 du code des transports. » ;

c) Le 2° est complété par les mots : « ainsi que la maintenance et l'entretien de ces équipements » ;

d) Après le 2°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Toute intervention foncière ou immobilière relevant de la compétence de l'État ou de l'un de ses établissements publics mentionnés au premier alinéa du présent article ou de la compétence d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales actionnaire. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. De plus en plus de sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) joueront un rôle essentiel pour mener à bien des opérations d'aménagement stratégique d'ampleur, notamment en région parisienne, à Marseille et peut-être demain à Fos-Berre ou dans le Nord.

Je rappelle que les SPLA-IN, dans leur gouvernance et leur capital, associent l'État et les collectivités chargées de l'aménagement et agissent pour leur compte.

C'est pourquoi le Gouvernement, comme les collectivités qui les utilisent, souhaite faciliter la création de ces structures de coopération entre l'État et les collectivités territoriales, en mettant à contribution différents acteurs. Je pense par exemple aux EPF d'État ou aux grands ports maritimes, qui jouent un rôle majeur d'aménagement dans les secteurs à forts enjeux.

En outre, il conviendrait de renforcer la capacité d'action des SPLA-IN, notamment en matière foncière, l'articulation entre le foncier et l'aménagement étant de plus en plus nécessaire.

Tel est l'objet du présent amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. À ce jour, il existe neuf SPLA-IN, réparties entre l'Île-de-France et Marseille. Elles sont aujourd'hui chargées d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain d'ampleur.

Dans ce cadre, il est tout à fait justifié de leur octroyer une compétence foncière, afin qu'elles puissent endosser à la fois leur rôle d'opérateur foncier et d'aménageur.

Les SPLA-IN pourraient être mobilisées dans ce double rôle avec profit dans les territoires à fort enjeu de réindustrialisation, notamment les zones industrialo-portuaires.

Pour toutes ces raisons, la commission émet un avis favorable sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 132.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 214, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... – Au troisième alinéa du 8° du II de l'article 150 U du code général des impôts, la durée : « trois ans » est remplacée par la durée : « dix ans ».

... – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Guislain Cambier, rapporteur. Cet amendement vise à allonger de trois ans à dix ans le délai dans lequel les EPF doivent rétrocéder un bien immobilier pour bénéficier d'une exonération d'impôt sur les plus-values, lorsque le foncier cédé a vocation à être utilisé pour des logements.

En effet, le délai de trois ans se révèle insuffisant pour les opérations complexes, en particulier lorsqu'elles nécessitent des phases d'études approfondies ou lorsque l'acquisition des parcelles doit se faire en plusieurs temps.

Dans ces conditions, nous demandons au Gouvernement de bien vouloir lever le gage sur cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. J'émetts un avis favorable sur cet amendement et je lève le gage !

M. le président. Il s'agit donc de l'amendement n° 214 rectifié.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er}, modifié.

(L'article 1^{er} est adopté.)

Après l'article 1^{er}

M. le président. L'amendement n° 221, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er}

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 1° de l'article L. 103-2 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« e) L'élaboration et la révision du schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense ;

« f) La modification du schéma cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense soumis à évaluation environnementale. »

2° Après le 1° de l'article L. 103-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Le représentant de l'État dans le département lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du f du 1° de l'article L. 103-2. » ;

3° L'article L. 104-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Le schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense prévu à l'article L. 123-24-1. » ;

4° L'article L. 123-24 est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-24 - I. – La modernisation et le développement du quartier d'affaires de La Défense présentent un caractère d'intérêt national.

« Le schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense détermine, sur le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense, les orientations et les objectifs de l'État en matière d'aménagement, d'urbanisme, de logement, de commerce, de transports et de déplacements, de développement économique et culturel, d'équipements et de réseaux d'intérêt collectif, d'espaces publics, de préservation des paysages, du patrimoine et de l'environnement, de transition écologique et énergétique.

« Pour permettre la réalisation de ces orientations et objectifs, ce schéma fixe la localisation et la programmation des aménagements, des infrastructures et des équipements publics et détermine, en particulier, les conditions que les documents d'urbanisme doivent respecter dans la définition des règles en matière de réalisation d'aires de stationnement et d'aménagement des surfaces non imperméabilisées auxquelles est affecté un coefficient de pleine terre ainsi qu'à la hauteur, à l'emprise au sol et à l'implantation des constructions et aménagements.

« II. – Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu :

« 1° Sont compatibles avec les orientations et objectifs du schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense mentionnés au deuxième alinéa du I du présent article ;

« 2° Respectent les règles générales prescrites par ce schéma en application du troisième alinéa du I du présent article.

« III. – Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à la mise en œuvre du schéma peuvent être qualifiés par l'autorité administrative de projets d'intérêt général, dans les conditions définies par le décret en Conseil d'État pris pour l'application de l'article L. 102-1. » ;

5° Après l'article L. 123-24, sont insérés deux articles L. 123-24-1 et L. 123-24-2 ainsi rédigés :

« *Art. L. 123-24-1* – I. – Le schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense est élaboré par le représentant de l'État dans le département.

« II. – Sont associés à l'élaboration du projet de schéma :

« 1° Les communes concernées ;

« 2° Le département ;

« 3° L'établissement public territorial mentionné au 2° de l'article L. 312-1 concerné ;

« III. – Le projet de schéma est soumis pour avis :

« 1° Aux collectivités mentionnées au II ;

« 2° À l'établissement public mentionné à l'article L. 328-1 ;

« 3° À la région ;

« 4° Aux établissements publics mentionnés à l'article L. 143-16 concernés ;

« 5° À l'établissement public Île-de-France Mobilités ;

« 6° Aux chambres de commerce et d'industrie territoriales et aux chambres de métiers et de l'artisanat territoriales.

« Le projet de schéma est soumis à enquête publique par le représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

« IV. – Le schéma, éventuellement modifié pour tenir compte des avis formulés et du résultat de l'enquête, est approuvé par décret en Conseil d'État.

« V. – Le schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense peut être révisé selon les modalités relatives à son élaboration, prévues aux I à IV.

« Lorsque l'évolution du schéma ne porte pas atteinte à son économie générale, le schéma peut être modifié par le représentant de l'État dans le département. Le projet de modification est soumis pour avis aux personnes associées mentionnées au II. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de leur saisine.

« Lorsque le projet de modification fait l'objet d'une évaluation environnementale, il est soumis à la participation du public dans les conditions définies au deuxième alinéa du III.

« Lorsque le projet de modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, le projet de schéma et les avis émis par les personnes associées mentionnées au II sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

« Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le représentant de l'État dans le département et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

« À l'issue de la mise à disposition, le représentant de l'État dans le département en établit le bilan.

« Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication de l'arrêté approuvant le schéma.

« Le projet de modification est approuvé par arrêté du représentant de l'État dans le département.

« VI. – Au plus tard à l'expiration d'un délai de douze ans à compter de la date d'adoption du schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense, un bilan de la mise en œuvre du schéma est établi par le représentant de l'État dans le département. Celui-ci peut décider du maintien en vigueur du schéma, de sa modification, de sa révision ou de son abrogation.

« *Art. L. 123-24-2*. – I. – Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme doit être modifié ou révisé pour être compatible ou, le cas échéant, conforme avec le schéma d'aménagement et de planification de l'urbanisme du quartier d'affaires de La Défense en application de l'article L. 123-24, il peut être fait application de la procédure prévue aux II à VIII du présent article.

« II. – Lorsque le représentant de l'État dans le département considère que l'un des documents mentionnés au I n'est pas compatible avec le schéma-cadre d'aménagement et de planification de l'urbanisme de La Défense, il notifie à la collectivité territoriale ou l'établissement public compétent pour adopter ce document la nécessité de la mise en compatibilité et ses motifs.

« Dans un délai d'un mois à compter de la notification, l'établissement public compétent ou la commune fait connaître au représentant de l'État dans le département s'il entend opérer la modification simplifiée nécessaire suivant la procédure prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 et L. 153-45 à L. 153-48.

« À défaut d'accord dans ce délai sur l'engagement de la procédure de modification simplifiée ou, en cas d'accord, à défaut d'une délibération approuvant la modification simplifiée du document d'urbanisme à l'issue d'un délai de six mois à compter de la notification initiale du représentant de l'État dans le département, cette dernière engage la procédure de mise en compatibilité du document prévue au III à VIII du présent article.

« III. – L'évaluation environnementale du projet de mise en compatibilité est effectuée dans les conditions prévues pour les mises en compatibilité engagées en application du second alinéa des articles L. 143-42 ou L. 153-51.

« Le représentant de l'État dans le département procède à l'analyse des incidences notables sur l'environnement du projet de mise en compatibilité et transmet le dossier nécessaire à l'autorité environnementale.

« L'avis de l'autorité environnementale ou sa décision de ne pas soumettre le projet à une évaluation environnementale est transmis au représentant de l'État dans le département pour adopter le document qui fait l'objet de la procédure de mise en compatibilité.

« IV. – Le projet de mise en compatibilité fait l'objet d'un examen conjoint par l'État, par la collectivité territoriale ou l'établissement public compétent pour adopter le document et par les personnes publiques mentionnées

aux articles L. 132-7 et L. 132-9 pour la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme ou aux articles L. 132-7 à L. 132-9 pour la mise en compatibilité d'un schéma de cohérence territoriale.

« V. – Le projet de mise en compatibilité est soumis à la procédure de participation du public prévue à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

« VI. – À l'issue de la procédure de participation du public, le représentant de l'État dans le département en présente le bilan devant l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent pour adopter le document. L'organe délibérant rend un avis sur le projet de mise en compatibilité. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai d'un mois.

« VII. – Le projet de mise en compatibilité est adopté par arrêté préfectoral.

« VIII. – Le document mis en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de planification de l'urbanisme du quartier d'affaires de La Défense ne peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de cette mise en compatibilité entre la date de la participation du public et la date d'entrée en vigueur du décret procédant à la mise en compatibilité prévu au VII du présent article. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Guislain Cambier, rapporteur. Cet amendement vise à faciliter la requalification du quartier d'affaires de La Défense en permettant l'élaboration d'un schéma-cadre d'aménagement et de planification *ad hoc*. Celui-ci permettra de coordonner et d'unifier les règles d'urbanisme applicables en matière d'aménagement, d'infrastructures d'équipements publics, de logements, de commerces et de transports, mais aussi de préservation des paysages, de patrimoine et d'environnement.

Ce schéma sera élaboré par la préfecture en y associant les communes, le département et l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense (POLD).

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je souscris à la nécessité de doter La Défense d'un outil opérationnel, qui assure son renouveau et son développement. Votre proposition est équilibrée en ce qu'elle associe les collectivités tout au long de son élaboration.

En conséquence, le Gouvernement émet un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 221.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 1^{er}.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 46 rectifié est présenté par M. Chaize, Mme Jacques, M. Mandelli, Mme Gosselin, MM. Brisson, Burgoa, D. Laurent et Savin, Mmes Lassarade et M. Mercier, M. Bouchet, Mmes Evren et Canayer, MM. Piednoir, Lefèvre, Genet et Sido, Mme Joseph et MM. P. Vidal et Gremillet.

L'amendement n° 135 est présenté par le Gouvernement.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 1^{er}

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 113-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 113-8 ainsi rédigé :

« Art. L. 113-8. – Il est attribué un identifiant unique à chaque bâtiment. Afin de créer un système commun de repérage, cet identifiant est enregistré dans un référentiel national des bâtiments.

« Un arrêté du ministre chargé de la construction précise les modalités d'application du présent article. »

La parole est à M. Patrick Chaize, pour présenter l'amendement n° 46 rectifié.

M. Patrick Chaize. Cet amendement vise à introduire dans le texte le référentiel national des bâtiments (RNB). Ce service public numérique est opéré depuis janvier 2023 dans le cadre du programme beta.gouv.fr, conduit par la direction interministérielle du numérique (Dinum).

Il permet non seulement de fiabiliser, d'accroître et d'unifier la connaissance portant sur chaque bâtiment, mais aussi d'améliorer la qualité des données du bâtiment dont disposent les différents acteurs – administrations, collectivités ou bailleurs sociaux – pour opérer le suivi et la gestion de leur parc immobilier.

En pratique, le RNB répertorie l'ensemble des bâtiments du territoire et associe à chaque bâtiment un identifiant unique : l'ID-RNB. Lui conférer une base légale permet de rendre son impact systémique en matière d'accès à l'information de chaque bâtiment pour les acteurs publics et privés.

Le référentiel national des bâtiments donne ainsi la possibilité, parmi ses différents usages, de simplifier les démarches d'urbanisme entreprises par les collectivités pour leur propre parc, au travers d'une connaissance plus fine et d'analyses fiabilisées, sans avoir à recourir à des prestataires externes.

De manière générale, il atteint cet objectif de simplification en unifiant les bases de données utilisées par les différents services pour l'instruction de démarches sur un même bâtiment.

À terme, la diffusion d'informations avec d'autres bases de données, permise par cette introduction législative, représentera un gain de temps et de ressources pour les collectivités et les autres acteurs concernés.

Il s'agit donc d'un outil essentiel à la conduite des politiques publiques et territoriales du logement, comme l'a souligné la Cour des comptes en 2022, dans son rapport intitulé *La Production et l'utilisation de données utiles à la politique du logement*.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour présenter l'amendement n° 135.

Mme Valérie Létard, ministre. Je m'associe à l'argumentaire de M. Chaize, qui a parfaitement défendu ces amendements identiques.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. L'adoption de ces amendements identiques aura pour effet d'améliorer réellement la qualité des données sur les bâtiments et, ainsi, de faciliter les démarches d'urbanisme.

En conséquence, la commission émet un avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 46 rectifié et 135.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 1^{er}.

Article 1^{er} bis AA (nouveau)

- ① I. – Le livre des procédures fiscales est ainsi modifié :
- ② 1^o Le sixième alinéa de l'article L. 135 B est ainsi rédigé :
- ③ « Elle transmet également chaque année aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre la liste prévue à l'article L. 135 C. »
- ④ 2^o Après le même article L. 135 B, il est inséré un article L. 135 C ainsi rétabli :
- ⑤ « *Art. L. 135 C.* – L'administration fiscale transmet chaque année aux services de l'État compétents et à l'Agence nationale de l'habitat, la liste des locaux recensés l'année précédente à des fins de gestion de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et des taxes sur les logements vacants.
- ⑥ « Cette liste indique, pour chaque local, son adresse, sa nature, sa valeur locative, l'identifiant du local, la nature et le mode d'occupation, la date de début d'occupation, la forme juridique de l'occupant personne morale et, le cas échéant, la première année de vacance du local, l'année à partir de laquelle le local a été soumis à la taxe sur les locaux vacants, le taux d'imposition à cette taxe ainsi que le motif de la vacance.
- ⑦ « La liste est complétée, s'agissant des seuls locaux vacants, du nom, de l'adresse postale et de l'adresse électronique du propriétaire.
- ⑧ « Aux fins d'élaboration, de mise en œuvre et d'évaluation des politiques publiques de lutte contre la vacance des logements, de lutte contre l'habitat indigne, ainsi que de développement d'une offre de logement abordable, la liste mentionnée au premier alinéa adressée aux services centraux du ministère chargé du logement est complétée des montants des loyers collectés en application de l'article 1496 *ter* du code général des impôts. Cette liste est également adressée à l'Agence nationale pour l'information sur le logement.
- ⑨ « L'administration fiscale transmet, à leur demande, aux services de l'État et aux organismes mentionnés au premier alinéa du présent article la liste des locaux commerciaux et professionnels vacants qui n'ont pas fait l'objet d'une imposition à la cotisation foncière des entreprises l'année précédente. »
- ⑩ II. – Le I entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026 – *(Adopté.)*

Article 1^{er} bis A

- ① I. – L'article L. 4433-10-3 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

- ② 1^o Après le mot : « au », la fin du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « représentant de l'État pour approbation par arrêté. » ;

- ③ 2^o (*nouveau*) À la fin du dernier alinéa, les mots : « ministre chargé de l'urbanisme, après la consultation du Conseil d'État, en informe l'assemblée délibérante afin qu'elle apporte à ces orientations ou dispositions les modifications nécessaires par une nouvelle délibération » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « représentant de l'État le notifie à l'assemblée délibérante par une décision motivée, qui précise les modifications à apporter au schéma. L'assemblée délibérante dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification pour prendre en compte les modifications demandées par une nouvelle délibération. »

- ④ II (*nouveau*). – Le I ne s'applique pas aux procédures d'élaboration ou de révision d'un schéma d'aménagement régional en cours à la date de promulgation de la présente loi – *(Adopté.)*

Articles 1^{er} bis B et 1^{er} bis C (Supprimés)

Article 1^{er} bis D

- ① L'article 40 de la loi n^o 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables est ainsi modifié :
- ② 1^o Le I est ainsi modifié :
- ③ a) Le premier alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :
- ④ « I. – Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, au choix du propriétaire, par :
- ⑤ « 1^o Des ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage ;
- ⑥ « 2^o Des arbres assurant l'ombrage des places de stationnement ;
- ⑦ « 3^o Une combinaison des deux solutions mentionnées aux 1^o et 2^o. » ;
- ⑧ b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ⑨ « Cette obligation peut également être satisfaite, en tout ou partie, par la mise en place d'un dispositif de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ce dispositif permette une production équivalente à celle qui résulterait de l'installation d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la superficie non équipée. » ;
- ⑩ 2^o Le 3^o du II est abrogé.

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques.

L'amendement n^o 57 rectifié est présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold, Mmes Guillotin et Jouve, M. Masset et Mme Pantel.

L'amendement n° 72 rectifié est présenté par Mme Lavarde, MM. Anglars et Belin, Mme Belrhiti, MM. J.B. Blanc, Bouchet, Brisson, Bruyen, Cambon et Chaize, Mme Florennes, M. Khalifé, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mme M. Mercier, MM. Milon et Rapin, Mme Ventalon et MM. P. Vidal et J.P. Vogel.

L'amendement n° 108 rectifié est présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione et Tissot, Mmes Bélim et Bonnefoy, MM. Devinaz, Fagnen, Gillé, Jacquin, Omar Oili, Ouizille, Uzenat, M. Weber, Ros, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 181 est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Pontet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour présenter l'amendement n° 57 rectifié.

M. Philippe Grosvalet. Je ne sais pas ce qui se passe chez vous, mes chers collègues, mais, dans mon département, il y a du soleil, mais aussi de la pluie. Les ombrières sont plébiscitées par nos concitoyens, car elles nous protègent de ces deux phénomènes tout en produisant de l'énergie.

Nous sommes plusieurs, ici, à être des élus des syndicats d'électrification. Nous ne pouvons pas en cette qualité encourager les communes à construire sur leurs parkings des équipements pour atteindre un objectif national de production d'énergie renouvelable, et, dans le même temps, sur ces travées, anéantir ces engagements territoriaux au travers de l'article 1^{er} bis D.

Nous ne pouvons pas non plus, d'un côté, prétendre la main sur le cœur que nous soutenons la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, *via* la proposition de loi Trace, et, de l'autre, prendre le risque d'implanter des panneaux solaires dans ces mêmes zones, faute de les avoir installés sur des surfaces déjà artificialisées.

Nous proposons donc de supprimer l'article 1^{er} bis D, dont les dispositions ne vont pas dans le sens de l'Histoire.

M. le président. La parole est à Mme Christine Lavarde, pour présenter l'amendement n° 72 rectifié.

Mme Christine Lavarde. Où faut-il placer des panneaux solaires dans les zones déjà artificialisées ? Nous avons déjà largement débattu de cette question dans notre hémicycle, à l'occasion de l'examen d'autres textes.

Nous nous sommes notamment demandé si les toitures de supermarchés étaient les mieux adaptées pour placer des panneaux solaires, en fonction de la nature des installations situées en dessous, comme les installations frigorifiques. Nous sommes finalement convenus que les parkings étaient des zones déjà artificialisées pouvant facilement accueillir des panneaux solaires.

Avec ce texte, nous allons faire un pas en arrière. En effet, nous nous apprêtons à modifier la loi, alors que certains propriétaires de parkings avaient commencé à la mettre en œuvre.

Dans une vie antérieure, je me suis occupée de la production d'électricité, notamment dans les territoires ultramarins. Or, en outre-mer, on ne s'est jamais posé la question du choix de l'emplacement des panneaux solaires ! Lors du développement du parc de voitures décarbonées, on a commencé à en installer un peu partout, là où c'était possible, notamment sur les parkings des supermarchés.

Pourquoi la métropole ne pourrait-elle pas mettre en œuvre ce que les outre-mer ont été capables de faire de façon assez naturelle ? En outre, les zones artificialisées sont déjà perdues pour la nature. De ce fait, elles deviennent évidemment propices à l'implantation de panneaux solaires.

Le potentiel de production d'électricité par les installations photovoltaïques s'élève à 10 gigawatts. On peut toujours discuter de cet objectif, mais un tel débat relève non pas du présent texte, mais de la programmation pluriannuelle de l'énergie et de la proposition de loi de notre collègue Gremillet, qui doivent être examinées par l'Assemblée nationale.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous proposons de supprimer l'article 1^{er} bis D.

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 108 rectifié.

Mme Viviane Artigalas. Le groupe Socialiste, Écologiste et Républicain demande lui aussi la suppression de l'article 1^{er} bis D. En effet, il est incongru de voter des dispositifs à l'unanimité – en l'occurrence, la solarisation des grands parkings –, pour, ensuite, revenir dessus quelques mois plus tard. Vous le savez, nous demandons un grand débat sur la programmation pluriannuelle de l'énergie.

Aujourd'hui, nous avons besoin de toutes les énergies renouvelables, notamment le solaire, partout où c'est possible, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte à d'autres objectifs, comme la préservation de la biodiversité.

Les zones déjà artificialisées offrent un complément utile aux panneaux solaires qui sont installés sur les bâtiments ou, dans certains cas, sur les terrains fonciers agricoles non utilisés, conformément à ce que nous avons voté.

Ainsi, nous ne voyons pas pourquoi nous devrions revenir sur l'obligation de solarisation, en particulier dans les territoires où elle est déjà bien engagée, alors que les porteurs de projets y sont favorables et s'y préparent.

M. le président. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 181.

M. Yannick Jadot. Nous proposons, nous aussi, de supprimer l'article 1^{er} bis D. Lors de l'examen du texte en commission, notre groupe avait déjà dénoncé l'absurdité de la remise en cause de la solarisation des parkings au moyen des ombrières.

J'appelle les rapporteurs et le Gouvernement à soutenir cette série d'amendements de suppression, qui devraient apparaître comme une évidence.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Mes chers collègues, il ne faut pas vous méprendre sur le contenu de l'article 1^{er} bis D.

Mme Audrey Linkenheld. Nous savons lire !

M. Guislain Cambier, rapporteur. En effet, il ne fait qu'apporter une souplesse bienvenue à l'application de l'article 40 de la loi Aper, en prévoyant que l'obligation de solarisation de la moitié des surfaces de parking peut être partiellement remplie.

L'article 1^{er} bis D ne nous conduira nullement à abdiquer nos ambitions en matière d'énergies renouvelables ou, de manière générale, à dispenser les gestionnaires de parking de leurs obligations de solarisation. Il s'agit simplement d'éviter les situations absurdes où le gestionnaire est contraint de couper des arbres existants pour installer des panneaux photovoltaïques.

Mme Viviane Artigalas. Couper des arbres qui n'existent pas, c'est difficile !

M. Guislain Cambier, rapporteur. Dans quelques instants, nous présenterons un sous-amendement visant à préciser que cette souplesse concerne seulement les arbres déjà existants.

En conséquence, la commission émet un avis défavorable sur ces quatre amendements de suppression.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Pour répondre à la nécessité de donner plus de souplesse aux porteurs de projet, le Gouvernement est favorable à une rédaction plus équilibrée de l'article 40 de la loi Aper. Cela permettra, contrairement à vos amendements de suppression, de garantir le respect de la programmation pluriannuelle de l'énergie. *(M. Yannick Jadot proteste.)*

Pour autant, je suis sensible à la nécessité de conserver l'esprit de l'article 40 de la loi Aper, en favorisant la solarisation des zones de parking artificialisées.

Je ne doute pas qu'une solution de compromis adaptée pourrait être trouvée en commission mixte paritaire, notamment pour déterminer, en l'absence de solarisation complète, une part d'ombrage mixte. Le Gouvernement a d'ailleurs déposé un amendement visant à compléter l'article 1^{er} bis D en ce sens.

Pour ces raisons, la commission sollicite le retrait de ces amendements identiques ; à défaut, elle émettrait un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je m'exprime ici à titre personnel, et non en tant que rapporteur pour avis.

Je soutiens la position des rapporteurs de la commission des affaires économiques. Ayant eu affaire, comme nombre d'entre vous, mes chers collègues, aux PLU et aux Scot pendant une vingtaine d'années, je suis sensible à ces sujets.

Guislain Cambier vient de dire quelque chose d'important : de toute évidence, il ne s'agit pas de remettre en cause les objectifs de développement durable, que Mme Lavarde a détaillés, à juste titre.

Seulement, nous aboutissons parfois à des situations absurdes. J'en ai encore été témoin il y a quinze jours, dans le bureau du préfet de ma région : un directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) avait invoqué l'article 40 de la loi Aper pour refuser une légère extension d'une zone commerciale qui nous aurait permis de créer une zone multifonctionnelle composée de logements et de commerces.

Bien entendu, nous ne souhaitons pas toucher aux fondamentaux de la loi Aper. Il s'agit seulement de faire preuve de bon sens et de simplifier les choses.

Ainsi, comme l'a dit Mme la ministre, il semble que nous pourrions facilement trouver un consensus éclairé en commission mixte paritaire. *(Mme la ministre opine.)*

M. le président. La parole est à M. Vincent Louault, pour explication de vote.

M. Vincent Louault. Je souscris à l'avis du rapporteur, car, dans la vraie vie, la simplification se fait aussi par les coûts.

Aujourd'hui, le prix de rachat de l'électricité a été fortement diminué par le Gouvernement, si bien que le schéma économique actuel ne finance même plus les poteaux en ferraille des installations photovoltaïques. On se retrouve dans un monde assez absurde. Je connais des dizaines de parkings situés en zone inondable et qui, de ce fait, sont couverts par un plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI).

Si vous n'assouplissez pas le dispositif de solarisation, vous ne répondrez pas à la demande de ceux qui veulent bien faire et qui souhaitent installer des panneaux photovoltaïques fabriqués en France, comme on le promet depuis cinq ans – ce serait la cerise sur le gâteau !

Face à tous ces éléments mis bout à bout, il faut faire preuve de beaucoup de pragmatisme.

Au reste, au-delà de l'intermittence de la production d'énergies renouvelables, je rejoins M. Jadot sur la décarbonation des énergies. Selon moi, les énergies renouvelables ne sont pas l'unique réponse ; il faut aussi nous tourner vers le nucléaire, qui est une énergie décarbonée.

M. Yannick Jadot. On ne va pas faire du nucléaire sur les parkings ! *(Sourires.)*

M. Vincent Louault. Certes, mais quand le prix de l'électricité est négatif de onze heures du matin jusqu'à dix-sept heures, comme c'est le cas tous les jours depuis deux mois, cela met en difficulté le schéma économique des parcs photovoltaïques.

M. le président. La parole est à Mme Christine Lavarde, pour explication de vote.

Mme Christine Lavarde. J'ai bien entendu les rapporteurs et, surtout, Mme la ministre. Celle-ci plaide pour un assouplissement de la rédaction actuelle de l'article 40 de la loi Aper, afin de permettre la réalisation des projets.

Pour m'aligner sur la position du Gouvernement, je vais retirer l'amendement n° 72 rectifié, au profit de l'amendement n° 73 rectifié, qui vise à préciser de nouveau le champ des dispositions en cause concernant la présence d'arbres aux abords des parkings.

Nous pourrions certainement affiner la rédaction du texte lors de la réunion de la commission mixte paritaire. Nous devons veiller à ne pas contrevenir complètement à ce que nous avons voté et, en même temps, à introduire la souplesse nécessaire à la réalisation des projets. À cet égard, méditons l'exemple qu'a détaillé M. le rapporteur pour avis il y a quelques instants.

Je retire donc mon amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 72 rectifié est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n° 57 rectifié, 108 rectifié et 181.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

(Mme Sylvie Vermeillet remplace M. Pierre Ouzoulias au fauteuil de la présidence.)

PRÉSIDENCE DE MME SYLVIE VERMEILLET
vice-présidente

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements et d'un sous-amendement faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 73 rectifié, présenté par Mme Lavarde, MM. Anglars et Belin, Mme Belrhiti, MM. J.B. Blanc, Bouchet, Brisson, Cambon et Chaize, Mme Florennes, M. Khalifé, Mme Lassarade, MM. D. Laurent et Lefèvre, Mme M. Mercier, MM. Milon et Rapin, Mme Ventalon et MM. P. Vidal, J.-P. Vogel, Mandelli, Rietmann et Perrin, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 6

Après le mot :

arbres

insérer le mot :

existants

II. – Alinéas 7 à 9

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Christine Lavarde.

Mme Christine Lavarde. Cet amendement vise à prendre en compte les arbres existants, et non ceux qui seraient plantés ultérieurement pour atteindre les objectifs fixés par la loi, dont la taille est suffisante pour assurer l'ombrage des parkings.

Les rapporteurs m'ont dit qu'ils souhaitaient sous-amender mon amendement. J'accepte par avance les modifications qu'ils proposent, d'autant que ces dispositions pourront de nouveau être discutées lors de la commission mixte paritaire.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 222, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Amendement n° 73, alinéas 6 et 7

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Guislain Cambier, rapporteur. Ce sous-amendement tend à supprimer le 2° de l'amendement n° 73 rectifié, pour ne conserver que la mention des arbres existants.

Mme la présidente. L'amendement n° 83 rectifié, présenté par Mme Berthet, MM. Belin, Bouchet et Burgoa, Mmes Dumont, Evren, Gosselin, Gruny et Josende, M. Khalifé, Mme Muller-Bronn, MM. Panunzi et Piednoir, Mmes Pluchet et Puissat et MM. Rietmann, Saury, Sido et P. Vidal, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le même deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'obligation mentionnée aux 2° et 3° du présent I peut être satisfaite par la présence, aux échéances fixées à ce même article, d'arbres concourant ou susceptibles de concourir à l'ombrage des places de stationnement. » ;

La parole est à Mme Martine Berthet.

Mme Martine Berthet. Cet amendement vise à préciser que l'obligation de végétalisation des parkings peut être remplie par la présence d'arbres qui assurent de l'ombre, y compris s'ils ont été plantés récemment et ne sont pas suffisamment développés.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. La commission partage les mêmes objectifs que Mme Lavarde. Elle émet donc un avis favorable sur l'amendement n° 73 rectifié, sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 222 de la commission.

En revanche, elle est défavorable à l'amendement n° 83 rectifié.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le Gouvernement est plutôt favorable à l'amendement n° 73 rectifié, sous réserve de l'adoption du sous-amendement présenté par la commission. Toutefois, il s'en remet à la sagesse du Sénat.

S'agissant de l'amendement n° 83 rectifié, qui en réalité est déjà satisfait, il en sollicite le retrait ; à défaut, il émettrait un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Martine Berthet, pour explication de vote.

Mme Martine Berthet. Même si certains opérateurs souhaitent apporter une telle précision afin de répondre à des problèmes constatés sur le terrain, je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 83 rectifié est retiré.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 222.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 73 rectifié, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 47 rectifié *quinquies*, présenté par MM. Burgoa et Klinger, Mme Belrhiti, M. Cadec, Mme Josende, M. Panunzi, Mme Di Folco, M. Brisson, Mme Lavarde, MM. Delia et Karoutchi, Mmes Imbert et Hybert, MM. Perrin et Rietmann, Mmes Micouleau, Canayer et Evren et M. P. Vidal, est ainsi libellé :

Compléter cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

...° Le deuxième alinéa du 2° du III est ainsi modifié :

a) À la deuxième phrase, la date : « 31 décembre 2025 » sont remplacée par la date : « 30 juin 2026 » et la date : « 30 juin 2026 » est remplacée par la date : « 31 décembre 2026 » ;

b) Après la troisième phrase, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Un délai supplémentaire peut également être accordé lorsque le propriétaire justifie d'un contrat d'engagement avec acompte au plus tard le 30 juin 2027 et d'un bon de commande conclu avant le 31 décembre 2027 portant sur des panneaux photovoltaïques dont les performances techniques et environnementales ainsi qu'en termes de résilience

d'approvisionnement sont précisées par décret et prévoyant leur installation avant le 1^{er} janvier 2030 pour les parcs dont la superficie est inférieure à 10 000 mètres carrés et supérieure à 1 500 mètres carrés. Dans le cas d'une résiliation ou du non-respect du contrat d'engagement ou du bon de commande imputable au producteur des panneaux photovoltaïques concernés, le propriétaire du parc de stationnement se conforme à ses obligations dans un délai de dix-huit mois à compter de la résiliation ou, si ce délai expire après le 1^{er} janvier 2030, au 1^{er} janvier 2030 au plus tard, ou, si ce délai expire avant l'entrée en vigueur de l'obligation prévue au présent article, à la date d'entrée en vigueur de l'obligation. »

La parole est à M. Laurent Burgoa.

M. Laurent Burgoa. Cet amendement a pour objet d'adapter et de simplifier le calendrier d'échéance de l'article 40 de la loi Aper, pour le rendre compatible avec un approvisionnement résilient d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. L'article 40 de la loi Aper fixe au 1^{er} juillet 2026 l'échéance de solarisation des parkings.

La loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte a permis d'étendre le délai de réalisation effective de l'obligation de solarisation au 1^{er} janvier 2028 pour les parkings de plus de 10 000 mètres carrés, si les gestionnaires avaient conclu un contrat d'engagement pour les panneaux solaires fabriqués au plus tard au 31 décembre 2024, avec un bon de commande signé au plus tard le 31 décembre 2025.

Cet amendement vise à reporter ces deux dates de six mois et à mettre en place un mécanisme de report de deux ans pour les plus petits parkings.

Dans le contexte de guerre commerciale avec la Chine, il me paraît tout à fait raisonnable de soutenir cet amendement, car son adoption permettra d'assurer que la décarbonation, par le biais de la production d'énergie solaire, se fasse non pas au prix de conditions de production déplorables, mais en soutien à l'industrie renaissante des panneaux solaires français et européens.

J'émet donc un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Un ajustement des échéances fixées par la loi Aper est nécessaire et pertinent pour permettre aux assujettis de s'approvisionner avec des panneaux résilients, soit ceux qui présentent des caractéristiques et un bilan carbone plus favorables que les panneaux importés d'Asie.

De même, il est cohérent d'accorder ce léger report des échéances à tous les parcs assujettis, y compris ceux de taille moyenne.

En conséquence, le Gouvernement émet un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 47 rectifié *quinquies*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 207, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Compléter cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Après le III, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – L'application des règles des plans locaux d'urbanisme ne peut avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'installation des dispositifs mentionnés au I. »

II. – L'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'application des règles des plans locaux d'urbanisme ne peut avoir pour effet d'interdire ou de limiter l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du présent article. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. Cet amendement a pour objet de clarifier les modalités d'application du dispositif d'ombrage des parcs de stationnement.

En principe, la loi l'emporte sur les règles locales d'urbanisme. Toutefois, la spécificité du PLU nous amène à nous interroger sur l'articulation et la combinaison de l'ensemble des textes.

Nous proposons donc d'indiquer que les règles du PLU ne peuvent avoir pour effet d'écarter la loi, ce qui n'empêchera ni le propriétaire de bénéficier d'une dérogation pour des raisons techniques ou économiques, si c'est nécessaire, ni la collectivité d'exiger une installation qualitative intégrée dans son environnement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Il est évident que la loi l'emporte sur les dispositions du PLU. L'amendement est donc satisfait, mais, si vous souhaitez l'adopter pour préciser le texte en ce sens, nous n'y voyons pas d'inconvénient.

J'émet donc un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 207.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 1^{er bis D}, modifié.

(L'article 1^{er bis D} est adopté.)

Après l'article 1^{er bis D}

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 164 rectifié, présenté par MM. Delcros, Menonville, Bitz, J.-M. Arnaud et Canévet, Mmes Gacquerre, Housseau, Patru et Perrot et MM. Kern, Folliot et Duffourg, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er bis D}

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 122-5-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'urbanisation ne peut être appréciée comme discontinue au seul motif qu'elle est séparée des zones urbanisées mentionnées à l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme par un espace intercalaire, lorsque l'extension de l'urbanisation est située à moins de 20 mètres de ces zones. »

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Cet amendement et le suivant visent les territoires hyper-ruraux, plus particulièrement les communes rurales en déclin démographique, qui sont concernées par la loi relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi Montagne.

En 2016, l'acte II de la loi Montagne a prévu qu'un habitat groupé devait être maintenu dans les zones montagneuses. C'est un objectif que je partage pleinement.

Cependant, les interprétations du texte à l'échelon local conduisent parfois à refuser l'octroi d'un permis de construire, au motif que la construction envisagée ne présente pas de continuité directe sur le plan foncier.

Il n'est pas question d'urbaniser les territoires de montagne et de construire de grandes surfaces. On parle seulement de bâtir une maison au sein d'un habitat groupé. Il se trouve que les communes de montagne accueillent très peu de nouvelles familles ; elles ont donc une occasion à saisir.

Le plus souvent, on considère qu'il n'y a pas de continuité lorsqu'un vieux chemin rural de trois ou quatre mètres de large, utilisé comme sentier de randonnée, sépare le village du terrain sur lequel la construction est prévue. C'est contraire à l'esprit de la loi Montagne !

Aussi, je propose de considérer qu'il existe bel et bien une continuité dès l'instant où on entreprend une construction à proximité des maisons ou habitations déjà existantes, même si une petite surface ou bande de terre vient s'intercaler.

Encore une fois, les règles actuelles empêchent les communes de montagne d'accueillir de nouvelles familles, alors qu'elles luttent tant bien que mal contre une démographie déclinante.

Cette situation est très mal vécue sur le terrain et suscite beaucoup d'incompréhension, surtout chez les jeunes agriculteurs qui, sans même contrevenir à l'esprit de la loi Montagne et aux règles du RNU, veulent construire une maison au sein de leur propriété familiale.

Mme la présidente. L'amendement n° 159 rectifié, présenté par MM. Delcros, Menonville, Bitz, J.-M. Arnaud et Canévet, Mmes Gacquerre, Housseau, Patru et Perrot et MM. Kern, Folliot et Duffourg, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er} bis D

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 122-5-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'urbanisation ne peut être appréciée comme discontinue au seul motif qu'elle est séparée des zones urbanisées mentionnées à l'article L. 122-5 du code de l'urbanisme par un espace intercalaire, lorsque l'extension de l'urbanisation est située à proximité immédiate de ces zones. »

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. L'article L. 122-5 du code de l'urbanisme dispose que « l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ».

Il est vrai que les juges interprètent de manière très restrictive cette notion de continuité, interdisant parfois des constructions nouvelles situées à quelques mètres des zones déjà urbanisées, au motif, par exemple, qu'une route, ou même un simple chemin, sépare les deux parcelles.

Ces deux amendements visent à élargir les possibilités d'urbanisation en continuité, en précisant que peuvent être considérées comme telles des constructions situées à peu de distance des zones déjà urbanisées.

Les dispositions de l'amendement n° 164 rectifié, qui fixent cette distance à vingt mètres, me semblent trop rigides. En revanche, celles de l'amendement n° 159 rectifié laissent suffisamment de souplesse pour prendre en compte les situations particulières et les circonstances locales.

Aussi, la commission sollicite le retrait de l'amendement n° 164 rectifié au profit de l'amendement n° 159 rectifié ; à défaut, son avis serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur le sénateur Bernard Delcros, depuis son adoption, la loi Montagne du 9 janvier 1985 fait globalement l'objet d'une application sereine et bien admise, avec une jurisprudence stabilisée.

La notion d'urbanisation en continuité s'apprécie sur le fondement non seulement de la distance absolue, mais également des séparations physiques, de la pente, du type d'habitat et de la présence de voies. La continuité des caractéristiques de l'urbanisation est vérifiée.

Au travers de l'amendement n° 164 rectifié, vous proposez d'établir la distance à vingt mètres. Or les débats récents sur de nombreux textes ont montré que fixer des valeurs absolues pouvait entraîner des effets de seuil, surtout si celles-ci sont incluses dans la loi. Votre chiffre conduirait à relancer les débats et nuirait à la flexibilité d'une appréciation en fonction des circonstances locales.

D'ailleurs, dans nombre de territoires, l'appréciation des distances permet de retenir un seuil plus haut que celui que vous proposez. Chaque situation est différente, et il est tout à fait possible d'être en continuité de l'urbanisation à vingt et un mètres en cas d'absence d'obstacle physique ou en discontinuité à dix-neuf mètres si l'espace intercalaire est constitué par une falaise, une rivière ou une pente, entre autres exemples.

Je sais que votre mobilisation sur cette question témoigne de votre expérience personnelle dans votre territoire de montagne. Aussi, je vous propose de travailler, en lien avec les services déconcentrés de l'État – je m'attacherai à ce que leur concours soit bien apporté –, pour examiner les blocages précis rencontrés sur le terrain, de sorte que vous puissiez une nouvelle fois échanger sur le sujet à l'échelle locale. Je demanderai donc à mes services de développer une nouvelle communication pédagogique pour permettre de mobiliser toutes les souplesses de la loi.

L'amendement n° 159 rectifié vise à introduire deux nouvelles notions : la proximité immédiate de l'urbanisation et l'espace intercalaire. Celles-ci complexifieraient l'application de la loi et feraient courir un risque assez sérieux de contentieux. Surtout, cet amendement tendrait à autoriser une nouvelle forme d'urbanisation et, par conséquent, à menacer de mitage des zones particulièrement sensibles.

Les problèmes dont vous donnez des illustrations peuvent être résolus à droit constant. Ainsi, dans nombre de cas, il est possible de construire dans le respect du principe de continuité de la loi Montagne lorsque les deux parcelles ne sont pas strictement contiguës, par exemple lorsqu'elles sont séparées par un chemin rural.

Mes services diffusent régulièrement des instructions en ce sens. Je demanderai qu'ils poursuivent dans cette voie, notamment à destination des territoires de montagne, en sensibilisant les directions départementales des territoires (DDT) concernées.

J'y insiste: l'adoption de cet amendement risquerait de créer des contentieux, en tout cas d'entraîner des difficultés, alors que nous pouvons régler les questions grâce à un travail plus fin avec les DDT.

Aussi, le Gouvernement sollicite le retrait de ces deux amendements, faute de quoi il émettrait un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Bernard Delcros, pour explication de vote.

M. Bernard Delcros. Madame la ministre, je me rends à vos propos sur la distance de vingt mètres. En revanche, je pourrais vous citer de nombreux cas de refus de délivrance de permis de construire en raison de la présence d'un chemin rural séparant les parcelles. Lorsque les élus en discutent avec eux, les services déconcentrés de l'État expliquent qu'ils s'appuient sur une jurisprudence constante.

Aussi, je retire l'amendement n° 164 rectifié au profit de l'amendement n° 159 rectifié, tout en remerciant la commission d'avoir émis un avis favorable sur ce dernier.

Mme la présidente. L'amendement n° 164 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 159 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 1^{er} bis D.

L'amendement n° 158 rectifié *bis*, présenté par MM. Delcros, Menonville, Bitz, J.-M. Arnaud et Canévet, Mmes Gacquerre, Housseau, Patru et Perrot et MM. Kern, Folliot et Duffourg, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er} bis D

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 122-5-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'urbanisation ne peut être appréciée comme discontinue au seul motif que le nombre de constructions implantées est insuffisant dès lors que l'ensemble de constructions compte au moins trois constructions. »

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Dès lors que la question des chemins ruraux a été réglée par un amendement, je citerai un deuxième motif de refus de dossier – demande de certificat d'urbanisme ou permis de construire – au nom de la loi Montagne, dont les services de l'État ne respectent pas du tout l'esprit.

Même en cas de continuité directe du terrain sur lequel est prévu le projet de construction – une fois encore, ce cas est assez rare et concerne souvent une habitation sur un espace appartenant à une famille d'agriculteurs –, les permis de

construire sont refusés dans les hameaux au motif que le nombre de maisons habitées n'y est pas suffisant, le plancher étant fixé à cinq.

Très franchement, ce n'est pas l'esprit de la loi Montagne. Si le village ne comprend que quatre maisons habitées et qu'il y a continuité directe, la maison ne pourra être construite, alors qu'elle aurait permis d'accueillir une jeune famille, dans un territoire qui en aurait bien besoin.

Je propose donc d'abaisser à trois maisons le seuil à partir duquel on peut considérer qu'il y a un hameau et que l'on peut construire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Monsieur Delcros, l'adoption de votre amendement viendrait considérablement élargir les possibilités de construction en zone de montagne. Or la présence de deux constructions, par exemple une maison et un garage ou une grange, ne constitue ni un hameau ni une forme d'urbanisation traditionnelle.

Si votre proposition était suivie, on autoriserait ainsi de nombreuses constructions nouvelles à proximité de bâtiments isolés, avec pour conséquence de nouvelles formes de mitage dans les zones particulièrement sensibles.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur le sénateur, vous avez raison sur le fond. Toutefois, sans répéter ce que j'ai dit tout à l'heure sur la manière dont nous pourrions résoudre de tels problèmes, je me range à la logique de la commission : il faut éviter de créer des situations qui, si elles peuvent apporter quelques solutions, risquent de créer des effets de bord.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, son avis serait défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Bernard Delcros, pour explication de vote.

M. Bernard Delcros. Franchement, je ne retirerai pas mon amendement. Tout d'abord, monsieur le rapporteur, vous avez parlé de deux constructions, mais, dans mon amendement, il est question de trois !

J'ai été longtemps maire d'un village de montagne proche d'un petit bourg. Certains villages environnants ne comptaient que trois ou quatre maisons. Ce n'est pas là que l'urbanisation va se développer ! Lorsque de telles communes accueillent, une fois tous les trois ans, une jeune famille, tout le monde est déjà très content. Je le répète, il n'y a pas de risque d'expansion de l'urbanisation.

Je considère que les constructions comprenant trois ou quatre habitations en continuité au sein d'un village respectent la loi Montagne. Les refus de permis de construire dans ces territoires – j'ai des exemples très concrets en tête – entraînent incompréhension, colère et exaspération. Je vous annonce ainsi, sans en dire davantage, la suite des événements... Les dispositions de cet amendement relèvent du bon sens ! *(Mme Elisabeth Doineau applaudit.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Claude Anglars, pour explication de vote.

M. Jean-Claude Anglars. Je soutiens totalement mon collègue. S'opposer à cet amendement revient véritablement à méconnaître la constructibilité en zone de montagne, où

l'habitat dispose déjà de l'eau, de l'électricité, de chemins... Qu'un hameau doive comporter cinq maisons est une interprétation de la loi. Je trouve donc que la proposition de Bernard Delcros va dans le bon sens.

J'ajoute que les directions départementales des territoires ont selon les départements des interprétations différentes, que cet amendement vise à restreindre. La situation des zones de montagne est anormale : lors des débats sur le ZAN, nous avons eu l'occasion de souligner que ces espaces n'avaient pas été traités avec la considération particulière qu'ils méritent. Je suis donc surpris que la commission ait émis un tel avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Vincent Louault, pour explication de vote.

M. Vincent Louault. Je tiens à remercier M. Delcros. Bien que la Touraine ne compte pas beaucoup de montagnes (*Sourires.*), je voterai en faveur de cet amendement sur la définition des hameaux, par solidarité et parce que je rencontre les mêmes difficultés sur mon territoire.

Pour définir ces espaces, on nous ressort des cartes de 1945 ou de 1954. Bientôt, on ira chercher les cadastres napoléoniens ! On nous interdit même le bouchage des dents creuses dans les hameaux.

Des compensations seront peut-être décidées en commission mixte paritaire, mais nous aurons marqué notre humeur en le votant.

Mme la présidente. La parole est à M. Laurent Burgoa, pour explication de vote.

M. Laurent Burgoa. Je n'ai pas autant d'expérience du monde rural montagnard que mon collègue Delcros, mais je voterai en faveur de son amendement : grâce à cette disposition, dans le Gard, les communes cévenoles pourront peut-être construire une maison tous les dix ans... Actuellement, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) bloque tout du fait de son interprétation de la loi !

L'expérience du terrain parle. Personnellement, si je ne vote pas cet amendement, je crains que les maires cévenols qui me regardent ne comprennent pas mon absence de bon sens ! (*M. Vincent Louault applaudit.*)

M. Lucien Stanzione. Bravo !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 158 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 1^{er} *bis* D.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 160 rectifié, présenté par MM. Delcros, Menonville, Bitz, Longeot, J.-M. Arnaud et Canévet, Mmes Gacquerre, Housseau, Patru et Perrot et MM. Kern, Folliot et Duffourg, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er} *bis* D

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation, le règlement peut ne pas délimiter tout ou partie des zones mentionnées au premier alinéa dans les communes de moins de 500 habitants considérées comme rurales au sens de la grille communale de densité établie par l'Institut national de la statistique et des études économiques, sur délibération motivée de leur conseil municipal lorsque celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population communale. Lorsque le règlement prévoit cette dérogation, le règlement national d'urbanisme mentionné à l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble des zones non délimitées en application du présent alinéa, le cas échéant dans le respect des dispositions prévues aux articles L. 121-1 et suivants et aux articles L. 122-1 et suivants du présent code. Cette dérogation ne fait pas obstacle à la définition par le plan local d'urbanisme, de façon quantitative, d'une superficie maximale à urbaniser dans la commune. »

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Cet amendement, tout comme le suivant, a encore pour objet les communes de montagne, dans lesquelles on construit très peu. Ces territoires sont en déprise démographique. Il est rare que des familles s'y installent, alors que les élus font le maximum pour les accueillir.

Par ces amendements, je propose d'assouplir la mise en œuvre des PLUi. Bien que je sois favorable à la planification – la question ne se pose même pas –, la mise en place des différents plans locaux d'urbanisme est très difficile dans les petites communes rurales, notamment dans celles de moins de 500 habitants, qui sont l'objet de mon amendement.

En effet, un PLUi fige la liste des terrains constructibles en les déterminant à l'avance. Il ne permet pas d'anticiper. Deux ou trois ans après l'élaboration du plan, une famille demandera peut-être, comme cela arrive souvent, à construire sur le terrain de ses ascendants dans tel petit village où l'on ne construit jamais, en respectant toutes les règles de la loi Montagne et en bénéficiant de la présence sur place de tous les réseaux. Or, comme la parcelle n'aura pas été fléchée comme constructible, il faudra pour accueillir cette famille modifier le plan, ce qui sera très complexe.

Je formule donc deux propositions pour les communes qui sont engagées par un PLUi et qui comptent moins de 500 habitants.

La première figure dans l'amendement n° 160 rectifié. Les intercommunalités concernées pourraient ne pas disposer d'un zonage par commune. Soumises par conséquent au règlement national d'urbanisme, les communes pourraient donc construire dans la limite de la superficie à urbaniser qui leur est attribuée dans le cadre du PLUi.

La seconde, qui me semble préférable, fait l'objet de l'amendement n° 161 rectifié. Les communes seraient zonées, mais il serait exceptionnellement possible de construire sur une parcelle n'ayant pas été fléchée comme urbanisable, à condition bien sûr de compenser cette superficie pour respecter le ZAN et la surface d'artificialisation attribuée à la commune.

Cette mesure, qui repose sur des exemples très concrets venant du vécu et du terrain, serait de nature à simplifier les choses, à satisfaire un certain nombre de demandes et donc à rassurer les élus ruraux.

Mme la présidente. L'amendement n° 161 rectifié, présenté par MM. Delcros, Menonville, Bitz, Longeot, J.-M. Arnaud et Canévet, Mmes Gacquerre, Housseau, Patru et Perrot et MM. Kern, Folliot et Duffour, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er} *bis* D

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Sans préjudice de la délimitation prévue au premier alinéa, dans les communes de moins de 500 habitants considérées comme rurales au sens de la grille communale de densité établie par l'Institut national de la statistique et des études économiques et sur délibération motivée de leur conseil municipal lorsque celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, une fraction d'au plus 20 % du volume constructible de la commune peut être mobilisée pour urbaniser des zones non délimitées comme des zones urbaines ou à urbaniser. Le règlement national d'urbanisme mentionné à l'article L. 111-1 du code de l'urbanisme s'applique alors sur l'ensemble de la zone urbanisée en application du présent alinéa, le cas échéant dans le respect des dispositions prévues aux articles L. 121-1 et suivants et aux articles L. 122-1 et suivants du présent code. Le règlement précise les zones exclues du dispositif du présent alinéa. Cette dérogation ne fait pas obstacle à la définition par le plan local d'urbanisme, de façon quantitative, d'une superficie maximale à urbaniser dans la commune. »

La parole est à M. Bernard Delcros.

M. Bernard Delcros. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Nous comprenons l'objectif de l'auteur de l'amendement. Toutefois, prévoir qu'une commune puisse à la fois appliquer un document d'urbanisme sur une partie de son territoire et relever du régime du RNU sur une autre partie ne me semble pas vraiment pas aller dans le sens de la simplification...

Au reste, il est déjà tout à fait possible pour une commune de prévoir dans son PLU que les règles du RNU s'appliquent dans certaines zones à urbaniser, mais aussi – les deux options ne sont pas exclusives – d'ouvrir des zones à l'urbanisation de manière échelonnée.

En outre, les petites communes disposent, grâce au Sénat, de la capacité d'artificialiser à l'avenir un hectare de terres minimum, ce qui devrait permettre de couvrir l'implantation de quelques nouvelles maisons.

Enfin, la proposition de loi que nous examinons tend justement à faciliter les évolutions des documents d'urbanisme, ce qui devrait répondre à votre préoccupation, monsieur Delcros, et permettre d'adapter en temps réel ces textes aux dynamiques démographiques.

La commission demande donc le retrait de ces deux amendements, dont les dispositions ne vont vraiment pas dans le sens de la simplification ; à défaut, son avis serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, avec les mêmes arguments, madame la présidente.

Mme la présidente. Monsieur Delcros, les amendements n° 160 rectifié et 161 rectifié sont-ils maintenus ?

M. Bernard Delcros. Le sujet est non pas la superficie constructible en tant que telle, mais le volume attribué dans le cadre du PLUi. Ces amendements ont simplement pour objet un assouplissement : ils permettraient aux villages d'accueillir des familles sur des parcelles n'ayant pas été identifiées comme urbanisables, car la question d'une installation ne se posait pas au moment de l'élaboration du PLUi. Cela éviterait d'engager une modification du document d'urbanisme.

Cette mesure, très souple, n'entraînerait pas une forte urbanisation et ne consommerait pas plus de terres. Le ZAN serait ainsi respecté.

Je le répète, ma proposition repose sur du concret et serait de nature à sécuriser et à satisfaire de nombreux élus sur le terrain. Elle permettrait d'accueillir quelques familles, plutôt que de refuser de les recevoir, dans des villages qui en ont bien besoin.

Je vais retirer l'amendement n° 160 rectifié et je suis prêt à retirer également l'amendement n° 161 rectifié si la commission m'assure que le problème sera réglé par le texte de loi que nous examinons. En effet, ce qui m'intéresse, c'est d'atteindre mon objectif, non de faire adopter mon amendement...

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Guislain Cambier, rapporteur. J'indique à M. Delcros et à nos collègues que la simplification induite par cette proposition de loi permettra précisément d'adapter les procédures et d'ajuster les besoins fonciers dans les hameaux.

M. Bernard Delcros. Je retire donc mes deux amendements, madame la présidente !

Mme la présidente. Les amendements n° 160 rectifié et 161 rectifié sont retirés.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 4 rectifié *bis* est présenté par M. J. B. Blanc, Mmes Noël et Puissat, MM. Bacci, Pointereau, Panunzi, Milon et Belin, Mme Di Folco, MM. Brisson et Bouchet, Mmes Joseph et Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, Anglars, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouveau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon et MM. Chatillon, Klinger, Meignen et Sido.

L'amendement n° 43 rectifié *quater* est présenté par MM. Lefèvre et Khalifé, Mme Jacques, MM. J.P. Vogel et Longeot, Mmes Billon, Hybert, Canayer et Evren, MM. Nougéin et Piednoir et Mmes de La Provôté et Romagny.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 1^{er} *bis* D

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au dernier alinéa de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, les mots : « qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable » sont remplacés par les mots : « que le projet de plan local d'urbanisme a été arrêté en conseil municipal ».

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc, pour présenter l'amendement n° 4 rectifié *bis*.

M. Jean-Baptiste Blanc. Par cet amendement, je propose de n'autoriser le sursis à statuer qu'à partir de l'arrêt formel du projet de PLU et non à la suite du débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Mme la présidente. La parole est à Mme Annick Billon, pour présenter l'amendement n° 43 rectifié *quater*.

Mme Annick Billon. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Mes chers collègues, je comprends le sens de ces amendements identiques du point de vue des porteurs de projet. Toutefois, le sursis à statuer est un outil très utile pour lutter contre les effets d'aubaine. Il est essentiel pour équilibrer les droits des pétitionnaires avec la recherche de l'intérêt général de la part des collectivités publiques.

C'est un outil auquel les communes et les EPCI tiennent. Nous l'avons bien vu quand a été créé, sur votre initiative, un sursis à statuer *ad hoc* au travers de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite loi ZAN 2.

Le champ du sursis à statuer a déjà été restreint. Il ne me paraît donc pas opportun d'aller davantage en ce sens, car, contrairement à ce qu'avancent parfois les promoteurs, il ne s'agit pas d'un droit discrétionnaire à la main de la commune ou de l'EPCI.

Premièrement, le sursis à statuer ne peut être employé que lorsque les projets concernés sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. Ainsi, les entorses mineures aux règles de ce dernier ne justifient pas d'avoir recours au sursis.

Deuxièmement, l'état d'avancement du projet de PLU est pris en compte pour apprécier si ce sursis peut ou non être mobilisé. Celui-ci peut l'être valablement lorsque, par exemple, le PADD comporte des cartes du zonage à venir. Voulons-nous vraiment priver les collectivités qui se lancent dans la démarche longue et coûteuse d'élaboration d'un PLU de la possibilité de mobiliser, dès le début de cette procédure, cet outil ? Souvent, elles n'y sont pas favorables.

La commission sollicite donc le retrait de ces amendements identiques ; à défaut, son avis serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je m'associe à l'argumentaire de M. le rapporteur et émet le même avis.

Mme la présidente. Monsieur Blanc, l'amendement n° 4 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Jean-Baptiste Blanc. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 4 rectifié *bis* est retiré.

Madame Billon, l'amendement n° 43 rectifié *quater* est-il maintenu ?

Mme Annick Billon. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 43 rectifié *quater* est retiré.

L'amendement n° 153 rectifié, présenté par M. Haye, Mmes Guidez et Billon, M. Kern, Mme Jacquemet, MM. Courtial et Menonville et Mme Gacquerre, est ainsi libellé :

Après l'article 1^{er} *bis* D

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 421-5-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 421-5-... ainsi rédigé :

« Art. L. 421-5-... Un décret en Conseil d'État arrête la liste et définit les modalités selon lesquelles des installations de production d'énergie renouvelable peuvent, par dérogation aux articles L. 421-1 à L. 421-4, être dispensées de toute formalité au titre du présent code lorsqu'elles sont implantées sur des friches définies à l'article L. 111-26 du présent code ».

La parole est à M. Ludovic Haye.

M. Ludovic Haye. Par cet amendement d'appel, j'entends favoriser, à titre temporaire, l'installation d'énergies renouvelables sur des friches. L'ambition est de mobiliser ces terrains par définition inutilisés plutôt que des terres agricoles nourricières ou des terrains naturels. C'est du bon sens !

L'amendement tend à renvoyer à un décret en Conseil d'État le soin de compléter le code de l'urbanisme. En effet, ce dernier ne contient pas actuellement de mesures permettant l'installation à titre précaire d'énergies renouvelables, dans l'attente d'une reconversion ou remobilisation des friches, notamment dans la perspective de la construction de logements ou du développement d'activités économiques. L'idée est de respecter l'objectif de moindre artificialisation des sols et de favoriser la densification du bâti existant.

Par ailleurs, en l'état actuel du droit, les permis précaires portent sur l'installation de constructions dont le maintien est prévu pour une durée allant de trois mois à deux ans. Or, comme vous le savez, mes chers collègues, les installations d'énergies renouvelables, tout en restant précaires, car elles sont temporaires, nécessitent des durées supérieures.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Même si nous considérons bel et bien cet amendement comme un amendement d'appel et de bon sens, la commission, en réalité, ne retrouve pas exactement dans son dispositif les notions que vous mettez en avant, monsieur Haye. Vous ne précisez pas, par exemple, quel type d'installation serait concerné en l'état.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Il faut faciliter le développement des installations d'énergie renouvelable, en privilégiant, en particulier, des espaces déjà urbanisés ou délaissés. Toutefois, pour les friches, les projets sont freinés non pas par les contraintes administratives, mais plutôt par des obstacles d'ordre logistique, technique ou économique.

Concernant spécifiquement les friches littorales, des démarches visant à lever les contraintes sont déjà en œuvre à la suite de l'adoption de la loi Aper.

De fait, cette loi permet de déroger à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral, au profit des

installations photovoltaïques. Des travaux sont en bonne voie pour identifier les friches littorales qui accueilleront des projets. Sur ce point, votre amendement est satisfait.

Je ne souhaite pas, pour l'instant, aller plus loin que la loi Aper, adoptée il y a deux ans. Exempter les projets, y compris éoliens, de toute formalité ne répond pas à la demande du public ni des élus locaux, notamment pour des raisons environnementales ou patrimoniales. Cela créerait, en plus, un véritable risque juridique pour les porteurs de projets, car ils ne seraient pas exemptés de respecter les règles d'urbanisme applicables, en l'absence d'autorisation définitive qui les mettrait à l'abri.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement ; à défaut, son avis serait défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Haye, l'amendement n° 153 rectifié est-il maintenu ?

M. Ludovic Haye. Je remercie les rapporteurs, ainsi que Mme la ministre de leurs explications extrêmement claires. Toutefois, les élus de ma région rencontrent encore de grandes difficultés en matière de réhabilitation de friches.

Pour cette raison, même si j'entends les remarques qui ont été formulées, je maintiens mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 153 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 2

- ① I. – *(Supprimé)*
- ② I *bis* *(nouveau)*. – Pour une durée de dix ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi, dans les territoires présentant des besoins particuliers en matière de logement liés à des enjeux de développement de nouvelles activités économiques, d'industrialisation ou d'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle, lorsqu'un immeuble est soumis pour la première fois au statut de résidence hôtelière à vocation sociale mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, le représentant de l'État dans le département, l'exploitant et l'établissement public de coopération intercommunale d'implantation de la structure et, le cas échéant, d'implantation des activités économiques concernées peuvent, après consultation des autorités chargées du plan mentionné à l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, conclure un protocole fixant les conditions dans lesquelles il peut être dérogé au taux fixé au deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, le cas échéant, les conditions de transformation de la résidence en logements familiaux, notamment en logements sociaux et l'échéance à laquelle elle devra être réalisée.
- ③ L'agrément fixe la durée de la dérogation, qui ne peut excéder l'échéance mentionnée au premier alinéa du présent I *bis*.
- ④ Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent I *bis*.
- ⑤ II. – Le livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

- ⑥ 1° A *(nouveau)* Le paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 1 du chapitre I^{er} du titre II est complété par un article L. 121-12-2 ainsi rédigé :
- ⑦ « Art. L. 121-12-2. – Nonobstant le dernier alinéa de l'article L. 121-10, le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière situé en dehors des espaces proches du rivage, y compris lorsqu'il est situé en dehors des agglomérations et villages existant ou des secteurs déjà urbanisés, au sens du deuxième alinéa de l'article L. 121-8, peut être autorisé dans les conditions fixées à l'article L. 152-6-7. Il peut être refusé par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme si le projet est de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. » ;
- ⑧ 1° B *(nouveau)* Après l'article L. 152-3, il est inséré un article L. 152-3-1 ainsi rédigé :
- ⑨ « Art. L. 152-3-1. – Lorsqu'une construction régulièrement édifée fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux de surélévation ou de transformation, à usage principal d'habitation, d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, sans création de surface de plancher supplémentaire, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut l'accorder en dépit de la non-conformité de la construction initiale aux règles en matière d'emprise au sol, d'implantation, de retrait et d'aspect extérieur des constructions du document d'urbanisme en vigueur. » ;
- ⑩ 1° Au début du premier alinéa de l'article L. 152-6, les mots : « Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code et dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation de territoire, créés au titre de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;
- ⑪ 2° La section 2 du chapitre II du titre V est complétée par des articles L. 152-6-5 à L. 152-6-8 ainsi rédigés :
- ⑫ « Art. L. 152-6-5. – Dans le périmètre d'une zone d'activité économique définie à l'article L. 318-8-1, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, autoriser un projet de réalisation de logements ou d'équipements publics en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.
- ⑬ « L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales au regard des enjeux d'intégration paysagère et architecturale du projet, de l'insuffisante accessibilité de la zone par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des possibles nuisances et risques générés par les installations et bâtiments voisins, ainsi que, pour les logements, de l'absence de services publics à proximité.
- ⑭ « Par la même décision, l'autorité compétente peut, en tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant et de la contribution à la transfor-

mation de la zone concernée, déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, au retrait, au gabarit, à la hauteur et à l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi qu'aux obligations en matière de stationnement.

- ⑮ « Les logements ainsi créés peuvent être soumis à servitude de résidence principale, en application de l'article L. 151-14-1.
- ⑯ « *Art. L. 152-6-6.* – L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, déroger aux règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour permettre la réalisation d'opérations de logements consacrés spécifiquement à l'usage des étudiants.
- ⑰ « *Art. L. 152-6-7.* – En tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment à destination d'exploitation agricole et forestière, en dérogeant aux règles de destination fixées en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu.
- ⑱ « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination ne peuvent être autorisés en application du présent article que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans et sont conditionnés :
- ⑲ « 1° En zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ⑳ « 2° En zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- ㉑ « *Art. L. 152-6-8.* – Lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme n'est pas le maire, les dérogations mentionnées à la présente section, excepté celles mentionnées aux articles L. 152-3, L. 152-6-3 et L. 152-6-4, ne peuvent être accordées qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du projet. »

Mme la présidente. La parole est à M. Vincent Louault, sur l'article.

M. Vincent Louault. Nous abordons maintenant le sujet très sensible du changement de destination des bâtiments. Comme de nombreux amendements de suppression ont été déposés et que nous avons de nombreux points à discuter, je veux expliquer d'où nous venons.

Le pastillage, qui intervient lors de l'établissement d'un PLUi ou d'un PLU, consiste à identifier les bâtiments. C'est très dangereux : les agriculteurs préfèrent éviter d'être pastillés, sous peine de faire baisser la valeur des bâtiments agricoles de 50 % au moment de la vente ; puis, arrivant à la retraite, ils veulent tous l'être, bien sûr ! Vous imaginez le désordre que cela crée pour les élus, qui doivent prendre des décisions. Surtout, les bâtiments pastillés, qu'ils soient utilisés ou non, entrent dans le calcul du ZAN. Ils réduisent donc notre droit à consommer du foncier.

Comme je l'ai indiqué à M. le rapporteur, je m'étonne que notre chambre, qui défend pourtant les maires et les communes, laisse la décision d'un changement de destination entre les mains de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Je défendrai un amendement sur le sujet.

La CDPENAF est la courroie de transmission des services du préfet, qui la préside. Elle s'oppose à de nombreux changements de destination des terres agricoles sous divers prétextes, car ces changements sont soumis non pas à un avis simple de cette commission, comme c'était le cas auparavant, mais à un avis conforme, ce qui est problématique. Je le répète : de très nombreux changements de destination, pourtant nécessaires au développement de nos communes et à l'utilisation de ces bâtiments, sont bloqués.

Par ailleurs, un changement de destination en zone naturelle est soumis à l'avis des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites. Je souhaite bonne chance à ces dernières, car elles ne pourront pas respecter le dispositif de l'article 2 : dans le département où je suis élu, les zones naturelles couvrent 45 % du territoire – de fait, lorsque les élus ont élaboré les PLUi, ils ont été incités à créer des zones N, c'est-à-dire des zones naturelles et forestières, même sur des terres agricoles.

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 59 rectifié est présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold et Mmes Jouve et Pantel.

L'amendement n° 182 est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour présenter l'amendement n° 59 rectifié.

M. Philippe Grosvalet. Cet amendement vise à supprimer l'article 2, et cela pour plusieurs raisons.

Premièrement, nous considérons que cet article affaiblit le rôle du plan local d'urbanisme en étendant les possibilités de dérogation à toutes les communes. J'y insiste, en élargissant le champ d'application des dérogations, le législateur ne fait que rendre plus complexes les documents d'urbanisme. Sous prétexte de simplification, il risque de rendre plus illisible encore l'action publique et d'entraîner de nombreux recours.

Deuxièmement, cet article vise à créer une offre de logement temporaire dérogatoire au travers de l'assouplissement des règles applicables aux résidences hôtelières à vocation sociale. Présentée comme une réponse aux besoins de logement liés à la réindustrialisation, cette mesure risque de normaliser une forme d'hébergement précaire, sans garanties suffisantes pour les travailleurs concernés. Je le répète : il faut plutôt construire des logements !

Troisièmement, l'article tend à libéraliser le régime des changements de destination de bâtiments agricoles et forestiers dans les zones naturelles, agricoles et forestières (NAF),

dans le prolongement des dispositions votées dans le cadre de la loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements.

Le droit à changement de destination dérogatoire serait désormais ouvert, au-delà de la seule création de logements à usage exclusif de résidence principale, à tous types d'activités, ce qui ne permettrait pas de répondre aux besoins de nos territoires.

Mme la présidente. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 182.

M. Yannick Jadot. M. Grosvalet a dû photocopier le texte de mon intervention : il a dit exactement ce que je voulais dire ! (*Sourires.*)

Mon amendement est donc défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet article contient des avancées intéressantes en matière d'adaptation du PLU aux situations locales. Il permettrait de lever des blocages ponctuels sans remettre en cause l'économie globale de ce document, notamment pour faciliter la transformation des zones commerciales d'entrée de ville. Nous pouvons discuter de la manière d'ajuster telle ou telle mesure, mais nous sommes défavorables à une suppression en bloc.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces amendements identiques.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je souhaite que l'article 2 soit maintenu, car il contient des mesures importantes pour développer l'offre de logement. En effet, d'une part, il donne accès à un logement abordable aux travailleurs mobilisés sur de grands chantiers en attendant le développement de logements sociaux pérennes et, d'autre part, il facilite la production d'habitats dans le cadre de la mutation des zones d'activité économique.

Certaines zones en déclin offrent l'occasion d'accueillir des logements, dans une logique de sobriété foncière, et de faciliter l'émergence d'opérations de logements, à condition de donner des flexibilités aux auteurs des documents d'urbanisme.

Je suis néanmoins favorable à faire évoluer cet article sur plusieurs points. Je souhaite notamment revenir sur la mesure de libéralisation totale du changement de destination, introduite en commission, qui me semble aller trop loin.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur ces amendements identiques.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 59 rectifié et 182.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 183, présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéas 1 à 4

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Cet amendement de repli vise à supprimer la dérogation introduite à l'article 2, qui permettrait d'abaisser, pour une durée maximale de dix ans, le quota de 30 % de logements réservés aux personnes en difficulté – on sait combien elles sont nombreuses – dans les résidences hôtelières à vocation sociale, et ce dans l'ensemble des territoires présentant des besoins particuliers en matière de logement des salariés.

Ces résidences sont des établissements agréés par le préfet, destinés à accueillir des publics rencontrant des difficultés particulières pour se loger, identifiés comme tels dans les documents locaux que sont le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ou le programme local de l'habitat.

La réglementation actuelle prévoit que les résidences hôtelières à vocation sociale doivent réserver au moins 30 % de leurs logements à ces publics, désignés par les services de l'État, les collectivités ou les associations.

Bien qu'il soit laissé au préfet le soin d'apprécier la particularité de la situation locale, la logique dérogatoire qui est celle de l'article 2 introduit de fait une opposition préoccupante entre deux besoins légitimes : d'une part, le logement des salariés amenés à travailler sur les chantiers de réindustrialisation – celui de l'EPR de Flamanville aura duré dix-sept ans... – et, d'autre part, l'hébergement de personnes en situation de précarité chronique.

Cette mise en concurrence entre deux besoins légitimes est préoccupante, j'y insiste. Elle n'est pas seulement moralement discutable : elle fragilise la cohésion sociale.

Mme la présidente. L'amendement n° 63 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold et Mmes Jouve et Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Remplacer les mots :

de dix ans

par les mots :

maximale de cinq ans

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Il semble que nous soyons victimes de l'intelligence artificielle : je m'apprêtais à tenir, sur cet amendement de repli, un propos identique à celui de notre collègue Yannick Jadot. (*Sourires.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 109, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 2

1° Remplacer le mot :

dix

par le mot :

cinq

2° Remplacer les mots :

des enjeux de développement de nouvelles activités économiques, d'industrialisation ou d'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle

par les mots :

la réalisation d'un projet d'envergure nationale ou européenne au sens du 7° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou d'un projet d'intérêt national majeur prévu au I de l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme

La parole est à M. Lucien Stanzione.

M. Lucien Stanzione. L'article 2 permet de réduire le pourcentage minimal actuellement en vigueur de 30 % de logements réservés à des personnes ou familles rencontrant des difficultés particulières dans les résidences hôtelières à vocation sociale afin de loger des salariés dans des territoires qui sont particulièrement en tension du fait de l'implantation de chantiers de réindustrialisation.

Le texte de la commission étend cette dérogation aux territoires qui présentent des « besoins particuliers de logement liés à des enjeux de développement de nouvelles activités économiques, d'industrialisation ou d'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle ».

L'amendement du groupe socialiste, déposé en lien avec Intercommunalités de France, a pour objet de mieux cadrer ce dispositif en limitant la dérogation prévue aux seuls projets d'envergure nationale ou européenne et projets d'intérêt national majeur.

La dérogation serait donc resserrée sur les territoires en tension ; ainsi des sites industriels de Saint-Nazaire ou de Dunkerque, qui ont vocation à accueillir de grandes filières : hydrogène, batteries, armement, etc.

Par ailleurs, il est proposé de revenir à une durée de dérogation de cinq ans, au lieu de dix ans dans le texte de la commission.

Mme la présidente. L'amendement n° 62 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold et Mmes Jouve et Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Supprimer les mots :

ou d'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Voilà un nouvel amendement de repli : je propose cette fois de ne pas toucher à cet objectif que je ne partage pas – j'ai dit pourquoi en présentant mon amendement de suppression de l'article 2 –, mais de restreindre du moins la dérogation proposée aux seuls salariés des territoires présentant des enjeux particuliers d'industrialisation ou de développement économique, en excluant du dispositif l'accueil de travailleurs saisonniers ou en mobilité professionnelle.

Mme la présidente. L'amendement n° 216, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 2

1° Après les mots :

l'exploitant

insérer les mots :

, le conseil départemental

2° Après les mots :

coopération intercommunale

insérer les mots :

à fiscalité propre

3° Supprimer les mots :

, après consultation des autorités chargées du plan mentionné à l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles,

4° Supprimer les mots :

les conditions dans lesquelles il peut être dérogé au taux fixé au deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que, le cas échéant,

5° Supprimer le mot :

familiaux

II. – Alinéa 3

1° Remplacer les mots :

L'agrément

par les mots :

Le protocole

2° Remplacer les mots :

de la dérogation

par les mots :

pendant laquelle un aménagement du taux fixé au deuxième alinéa de l'article L. 631-11 peut être admis

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet amendement est principalement rédactionnel, madame la présidente.

Pour le reste, il s'agit de supprimer l'obligation de créer uniquement des logements familiaux en cas de transformation ultérieure des RHVS en logements pérennes, afin de laisser davantage de souplesse aux porteurs de projet en fonction des besoins locaux, sachant en outre que la configuration des RHVS rend souvent plus facile leur transformation en petits logements.

Mme la présidente. L'amendement n° 61 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold et Mmes Jouve et Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La présente dérogation au taux fixé au deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut excéder 50 % des logements réservés de la résidence à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Un dernier amendement de repli : l'article 2 permet de déroger au seuil d'au moins 30 % de logements réservés à des personnes vulnérables ; nous proposons de fixer un seuil plancher à 15 %.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Les amendements n°s 183, 63 rectifié, 109, 62 rectifié et 61 rectifié visent soit à supprimer soit à mieux encadrer l'application de cette disposition dérogatoire aux RHVS.

Cette dérogation nous a conduits à nous interroger nous aussi, car il n'est pas très intuitif d'utiliser des résidences hôtelières à vocation sociale pour loger des travailleurs au motif qu'il n'y a pas d'autres logements disponibles. En commission, à l'Assemblée nationale, le rapporteur et auteur du texte a lui-même amendé ce dernier pour bien préciser qu'il n'était en aucun cas question de remettre à la rue des personnes vulnérables, mais qu'il s'agissait uniquement de prévoir des dérogations au taux légal de 30 % pour les nouvelles résidences, ce qui a levé le principal motif d'opposition à la mesure.

Bien que la solution ainsi trouvée ne soit sans doute pas optimale, elle permettra de répondre de manière temporaire aux besoins liés à la réindustrialisation et aux grands chantiers nucléaires et, à terme, bien sûr, de renforcer l'offre de logements. C'est pourquoi la commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 183.

En ce qui concerne la durée de la dérogation, nous l'avons, en commission, allongée de cinq à dix ans, afin qu'elle corresponde mieux à la durée de ces grands chantiers, qui seront loin d'être terminés en 2030. Mais, dans le même temps, nous avons « décodifié » cette mesure, pour bien marquer son caractère transitoire. La durée de cinq ans proposée par les auteurs des amendements n°s 63 rectifié et 109 nous semble donc insuffisante : avis défavorable sur ces deux amendements.

Quant au champ des travailleurs concernés, si nous l'avons étendu, en commission, aux travailleurs saisonniers ou en mobilité, c'est parce qu'il n'existe pas actuellement de structure du type résidence adaptée à leurs besoins. Nous vous proposerons tout à l'heure d'adopter un amendement portant création de « résidences à vocation d'emploi », lesquelles pourront être mobilisées dans les prochaines années ; mais, dans l'intervalle, il nous semble juste que tous les territoires, et non seulement les territoires très dynamiques, puissent bénéficier de la possibilité d'utiliser les RHVS pour y loger les travailleurs. La commission a donc émis un avis défavorable sur l'amendement n° 62 rectifié.

Enfin, il ne nous semble pas utile d'encadrer le taux de logements réservés aux publics vulnérables, dans la mesure où, comme je l'ai dit, cette mesure non seulement est transitoire, mais n'aura pas pour effet d'abaisser le nombre de places destinées à ces publics, puisque la dérogation au seuil de 30 % ne concernera que les nouveaux conventionsnements. Aussi l'avis de la commission est-il également défavorable sur l'amendement n° 61 rectifié.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Pour ce qui concerne l'amendement n° 183, la suppression que vous proposez, monsieur Jadot, empêcherait l'utilisation ponctuelle de ces résidences

pour loger temporairement des travailleurs, notamment sur de grands chantiers industriels – tel est, par exemple, le cas sur le site de Dunkerque en ce moment même.

Cette dérogation, strictement encadrée par le préfet, vise à garantir un logement décent aux salariés en déplacement sans remettre en cause la priorité donnée aux publics en difficulté. Du reste, seuls sont visés les flux, c'est-à-dire les logements soumis pour la première fois au statut de RHVS : on ne touche pas au stock. Et c'est bien justement l'intérêt de ce dispositif que de permettre que les logements produits pour répondre à une situation momentanée profitent ensuite, par exemple, aux publics vulnérables : ces solutions pourront être mobilisées à leur bénéfice une fois éteinte cette situation momentanée.

Ceux-ci ont d'ailleurs toujours vocation à être accueillis aussi largement que possible dans les résidences d'intérêt général, dans lesquelles au moins 80 % des places leur restent réservées. Ils bénéficieront aussi, au terme de la dérogation temporaire, des places dans les résidences spécifiquement construites en vue d'accueillir les travailleurs.

Pour toutes ces raisons, l'avis du Gouvernement est défavorable sur cet amendement de suppression des alinéas 1 à 4 : nombre de précautions ont été prises pour garantir qu'il s'agira bien d'offrir une solution à un problème temporaire et qu'au bout du compte ces flux de nouvelles résidences profiteront à des jeunes en début de parcours, et en particulier à des travailleurs précaires, qui pourront utilement bénéficier de ce dispositif.

Pour ce qui est de l'amendement n° 109 de Mme Artigalas, qui vise à limiter la mesure aux projets d'envergure nationale ou européenne et aux projets d'intérêt national majeur, la restriction proposée fait perdre une grande part de son intérêt à l'article 2. Je pense notamment aux territoires qui connaissent des enjeux particuliers d'industrialisation sans pour autant être reconnus comme tels, car ils bénéficient d'autres qualifications : ainsi les territoires d'implantation des EPR 2. Seule une écriture large permet d'appréhender complètement la diversité des besoins.

Je demande donc le retrait de l'amendement n° 109, ainsi que, pour les mêmes raisons, des amendements n°s 63 rectifié et 62 rectifié de M. Grosvalet.

L'amendement n° 216 de Mme la rapporteure clarifie la portée des aménagements ouverts par le protocole, ce qui permettra de les rendre pleinement opérationnels pour les grands projets industriels à venir, en particulier à Penly et dans le Dunkerquois.

L'adoption de votre amendement, madame la rapporteure, permettra également d'envisager une transformation des résidences temporaires en logements sociaux de tous types. L'ensemble des publics précaires pourront donc, à terme, bénéficier du dispositif, comme je l'ai rappelé tout à l'heure.

Quant à l'amendement n° 61 rectifié de M. Grosvalet, en vertu des arguments précédemment exposés, j'en demande le retrait.

Mme la présidente. La parole est à M. Grégory Blanc, pour explication de vote.

M. Grégory Blanc. Que pas un seul de ces amendements n'ait l'heur de recueillir un avis favorable, cela en dit long. Vous imposez au logement social, qui est fait notamment pour loger les travailleurs dont il est ici question, des choix budgétaires qui rendent impossible la conduite d'un certain

nombre d'opérations, et vous en arrivez à émettre des avis défavorables sur des amendements comme ceux dont nous sommes en train de discuter. Autrement dit, vous fragilisez des dispositifs qui ont besoin d'être renforcés. Et vous appelez cela simplification !

Vient un moment où la vérité apparaît d'elle-même : si vous voulez vraiment encourager la production de logements là où sont les grands chantiers de réindustrialisation, alors il faut que la puissance publique se donne les moyens d'outiller ces territoires, pour que l'ensemble des travailleurs concernés puissent être logés dignement. Voilà qui, certes, nécessite des choix budgétaires qui ne sont pas ceux que vous faites. Assumez !

Réformer des dispositifs à vocation sociale en prétendant y faire de la place pour loger des travailleurs, c'est choisir une forme de précarité contre une autre. Où va-t-on ? Je le répète : assumez !

Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente de la commission des affaires économiques*. On assume !

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour explication de vote.

M. Philippe Grosvalet. Madame la ministre, vous nous avez fait l'honneur de venir à Saint-Nazaire, ma ville, dans ce territoire d'industrie qui abrite les chantiers navals appelés à construire – nous l'espérons – le prochain porte-avions français et où sont implantés également une usine Airbus et, au chapitre des énergies renouvelables, le premier parc éolien offshore.

Des milliers et des milliers d'emplois vont être créés ; il va donc falloir accueillir des milliers et des milliers de salariés et produire des milliers et des milliers de logements. Le préfet est à la tâche : il a mis en place une *task force*. Et nous savons bien que l'artifice ici proposé ne saurait résoudre le problème des territoires d'industrie : le nombre de logements disponibles est la clé et il faut donc avant tout favoriser la création de logements sans le faire sur le dos des plus défavorisés.

Mme la présidente. La parole est à M. Yannick Jadot, pour explication de vote.

M. Yannick Jadot. Je vais poursuivre dans le même esprit que ce qui vient d'être dit.

Madame la ministre, vous évoquez les jeunes travailleurs et notamment, parmi eux, les jeunes travailleurs précaires.

Nos efforts de réindustrialisation se heurtent aujourd'hui à un problème qui est celui de l'image de l'industrie : nos industriels ont peine à recruter du fait notamment de cette image, qui correspond ou non à la réalité.

Et si, de surcroît, au-delà des difficultés inhérentes au travail industriel et aux emplois industriels eux-mêmes, nous ne savons proposer à nos jeunes qui entrent dans l'industrie, en guise de logements, des résidences auxquelles ne s'attachent même pas le statut et les garanties du logement social, c'est évidemment extrêmement regrettable.

Encore faut-il ajouter qu'il y a là autant de logements auxquels ne pourront plus accéder les nombreuses familles qui, dans notre pays, sont en difficulté sociale.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, *ministre*. Je vais essayer de préciser mon propos, après avoir déjà tâché de l'expliquer tout à l'heure.

Il est évident qu'il faut aujourd'hui se mobiliser sur les territoires à fort enjeu industriel. C'est d'ailleurs ce que fait le Gouvernement, qui a pris un certain nombre de dispositions volontaristes à la fois satisfaisantes et tout à fait nouvelles : par la baisse de la réduction de loyer de solidarité et du taux du livret A, nous accompagnons la relance du logement social. Sur ces questions, le travail continue et des ajustements vont être faits. Nous sommes très mobilisés, aux côtés d'Action Logement, sur la question du logement des salariés : nous voulons être au rendez-vous de la production de logements sociaux.

En complément de cet effort de production de logements accompli de concert avec Action Logement et les acteurs du logement social, nous nous mobilisons également pour répondre dans l'urgence aux besoins de ces travailleurs qui doivent pouvoir obtenir des meublés très rapidement. Nous menons notamment un travail sur le statut du bailleur privé dans les zones où les besoins vont être énormes, y compris, donc, dans le secteur privé.

Les solutions, je tiens à le redire, se trouvent du côté de la production. Il s'agit, en l'espèce, d'encourager et d'accompagner la production de RHVS afin de pourvoir dans l'urgence à la nécessité de construire des logements d'un type particulier, qui n'existent pas ailleurs que sous ce régime de la RHVS, et ce en orientant une partie de ce flux – il est bien question du flux, monsieur le sénateur – d'hébergements meublés vers les salariés précaires.

Croyez-moi, s'il y a bien une chose dont je suis convaincue, c'est qu'il faut élargir le parc. Et si la dynamique aujourd'hui engagée peut encourager des maires à élargir leur parc de RHVS pour le restituer demain, justement, à de jeunes travailleurs plus précaires encore, en complément de la production de logements sociaux, nous aurons tout gagné !

Encore une fois, les stocks ne sont pas en cause : nous n'allons prendre aucune place de RHVS aux publics vulnérables ; nous allons en créer de nouvelles qui, temporairement, seront occupées par les travailleurs des grands chantiers. Il faut du meublé, mais, croyez-moi, ce dispositif peut aussi être un levier pour aller plus loin et construire encore plus de logements à destination de ces publics prioritaires.

Allons-y, mesdames, messieurs les sénateurs ! Je vous y invite d'autant plus volontiers que le segment dont il est question est aujourd'hui délaissé : en matière de logement social, il n'existe pas de solution meublée. Cet article 2 apportera une solution tout en élargissant le parc au bénéfice de tous, précaires et très précaires, y compris salariés.

Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente de la commission des affaires économiques*. Très bien !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 183.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 63 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 109.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 62 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 216.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 61 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 126, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article L. 633-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les personnes en situation de mobilité géographique liée à l'emploi ou à la formation peuvent également être logées en logement-foyer. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 633-2 est ainsi rédigé :

« Toute personne logée par le gestionnaire à titre de résidence principale ou temporairement eu égard à sa situation de mobilité géographique liée à l'emploi ou à la formation dans un établissement défini à l'article L. 633-1 a droit à l'établissement d'un contrat écrit. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Dans un contexte de réindustrialisation de la France, les besoins en hébergement temporaire pour les salariés et stagiaires en mobilité professionnelle sont appelés à croître, notamment dans des zones où l'offre locative est insuffisante. Il en va de même pour les personnes engagées dans une formation professionnelle ou en reconversion, qui se heurtent aux mêmes contraintes de mobilité et de logement transitoire.

Cet amendement, déposé en lien avec CDC Habitat, vise à ouvrir explicitement l'accès aux logements-foyers aux personnes en situation de mobilité géographique liée à l'emploi ou à la formation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cette mesure s'inspire de celle qui a trait aux RHVS ; sa mise en œuvre nous paraît néanmoins plus difficile, car les logements-foyers conventionnés font l'objet d'une convention APL dont il faudrait suspendre les effets si les publics accueillis ne correspondent pas aux publics prévus par la convention.

En outre, certains logements-foyers prévoient un accompagnement spécifique qui n'est pas forcément pertinent pour des travailleurs en mobilité. Cet accompagnement requiert des financements qui sont accordés sur la base d'un projet socio-éducatif. Une modification des publics accueillis pourrait avoir un impact sur ces financements.

Il me semble que le dispositif des résidences à vocation d'emploi, que nous allons vous proposer de créer dans quelques minutes, répondra tout à fait à la préoccupation que vous exprimez : je vous demande donc, ma chère collègue, de bien vouloir retirer votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Madame Artigalas, l'amendement n° 126 est-il maintenu ?

Mme Viviane Artigalas. Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 126.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 218, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 5

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Le chapitre I^{er} du titre I^{er} est complété par une section ainsi rédigée :

« Section ...

« Réfection et surélévation des constructions

« Art. L. 111-... – Lorsqu'une construction régulièrement édiflée fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme concernant des travaux de surélévation ou de transformation limitée d'un immeuble existant, l'autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le seul fondement de la non-conformité de la construction initiale aux règles applicables en matière d'implantation, d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions. » ;

II. – Alinéas 8 et 9

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Guislain Cambier, rapporteur. Cet amendement tend à élargir le dispositif, que nous avons introduit en commission, visant à surmonter l'interprétation restrictive de la jurisprudence *Sekler* : il s'agit de favoriser les surélévations et transformations de bâtiments existants. L'objectif est de permettre l'application de ce dispositif y compris hors zones couvertes par un PLU et de le rendre d'application générale, ce qui sécurisera la mesure et évitera des contentieux.

Je précise que cette extension du dispositif est limitée aux transformations de faible ampleur.

L'amendement n° 18 rectifié sera satisfait, sur le fond, par l'adoption de notre amendement ; aussi, je suggère par avance qu'il soit retiré.

Mme la présidente. L'amendement n° 18 rectifié, présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Panunzi, Belin, Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, P. Vidal, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouleau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klinger, Mme Hybert et M. Sido, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Supprimer les mots :

, sans création de surface de plancher supplémentaire,

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. Je le retire, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 18 rectifié est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 218 ?

Mme Valérie Létard, *ministre*. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 218.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les trois premiers sont identiques.

L'amendement n° 110 rectifié est présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Uzenat, Ros, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 184 est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

L'amendement n° 204 est présenté par le Gouvernement.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 6, 7 et 17 à 20

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-Claude Tissot, pour présenter l'amendement n° 110 rectifié.

M. Jean-Claude Tissot. Le texte de la commission ouvre le changement de destination des bâtiments agricoles et forestiers situés dans les zones NAF à tous types d'activités.

Selon une récente étude de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) l'artificialisation des sols recule, de nouveaux modèles de développement économes en foncier commencent à se développer et le Sénat continue de remettre en cause les objectifs de protection des espaces agricoles.

Les nouveaux changements de destination qui sont ouverts par le texte vont à l'encontre des enjeux de sobriété foncière et sont de nature à favoriser le mitage. Nous y sommes donc très défavorables.

Mme la présidente. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 184.

M. Yannick Jadot. Nous contestons nous aussi cette disposition, car le droit à changement de destination dérogatoire sera ouvert à tout type d'activité, au-delà de la seule création de logements. Je parie, mes chers collègues, que vous n'avez pas envie de voir s'installer chez vous des parcs d'attractions du genre Disneyland.

Or la mesure que nous souhaitons supprimer encourage l'implantation d'activités économiques ou de loisirs dans les secteurs jusqu'ici préservés. Sa mise en œuvre risque d'accélérer la fragmentation des espaces naturels et agricoles, de compromettre la cohérence des documents d'urbanisme et d'alourdir les charges des collectivités en matière de desserte, d'accès et de gestion des réseaux.

C'est pourquoi nous présentons cet amendement, qui vise à éviter le pire.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre, pour présenter l'amendement n° 204.

Mme Valérie Létard, *ministre*. Il est défendu.

Mme la présidente. L'amendement n° 58 rectifié, présenté par M. Grosvalet, est ainsi libellé :

Alinéas 17 à 20

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Lors des récents débats de la commission mixte paritaire sur la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements, un accord a été trouvé autour du point suivant : pour garantir que ces changements de destination ne servent pas exclusivement à créer des résidences secondaires dans les zones naturelles, agricoles et forestières, où l'on manque considérablement de logements, il a été proposé, mesure ensuite votée par nos deux chambres, que les logements ainsi créés soient soumis à une servitude de résidence principale, afin qu'ils correspondent aux besoins réels des territoires.

Cet amendement vise par conséquent à revenir au dispositif tel qu'il a été adopté définitivement le 5 juin 2025 : le droit à changement de destination dérogatoire des bâtiments agricoles et forestiers en zone NAF serait ouvert à la seule création de logements à usage exclusif de résidence principale.

Nous devrions tous être d'accord sur ce point.

Mme la présidente. L'amendement n° 71 rectifié *quater*, présenté par MM. V. Louault, Chasseing, Médevielle, Rochette, Brault et Grand, Mme Lermytte, MM. Chevalier, Laménié, Capus et Malhuret et Mme Bourcier, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 18

Remplacer le signe :

:

par les mots :

à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, l'absence d'avis dans le délai d'un mois valant approbation, et à l'avis conforme de la conférence des maires de l'établissement public de coopération intercommunale.

II. – Alinéas 19 et 20

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Vincent Louault.

M. Vincent Louault. Nous nous apprêtons à ouvrir la possibilité du changement de destination, qui était auparavant régie par le système du pastillage, sans restriction quant à la destination projetée. Le pétitionnaire aura donc désormais automatiquement le droit de demander le changement de destination dès lors que le bâtiment aura perdu son usage agricole depuis au moins vingt ans. La procédure se fera sous le haut patronage de l'État, car c'est bien lui qui se cache derrière la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

À mes yeux de sénateur, il incombe aux maires et aux « intercos », qui sont compétents en matière d'urbanisme, de prendre de telles décisions. Je vous propose donc, mes chers collègues, un avis conforme de la conférence des maires de l'EPCI. Je teste cette formule dans mon « interco », depuis

trois ans : cela marche très bien ! C'est à cette échelle-là que l'on peut juger totalement des projets, en prenant en compte y compris les compétences eau et assainissement.

Quant à l'avis conforme de la CDPENAF, je propose de lui substituer un avis simple. Je rappelle une chose qui m'a toujours choqué : les décisions de la CDPENAF ne peuvent faire l'objet d'aucun recours, que l'avis soit conforme ou simple.

Madame la ministre, pouvez-vous m'expliquer comment se justifie, dans un État de droit comme le nôtre, une telle absence de recours ? La seule option reste un recours contre la décision du maire qui accorde ou non le permis de construire : cela n'est pas tout à fait normal.

Certains me diront qu'il est compliqué de recueillir l'avis conforme de la conférence des maires. Mais les dossiers de ce type sont très peu nombreux chaque année. En outre, il s'agit là, au plus haut point, d'aménagement du territoire : c'est aux maires réunis en conférence des maires de décider de ce qu'ils doivent faire sur leur territoire. J'y suis extrêmement attaché, monsieur le rapporteur, et je regrette que mon amendement ne recueille pas même un avis de sagesse...

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Les amendements identiques n° 110 rectifié, 184 et 204, ainsi que l'amendement n° 58 rectifié, visent à supprimer la possibilité pour le maire de permettre au cas par cas des changements de destination de bâtiments agricoles et forestiers en zone NAF, possibilité que nous avons introduite en commission.

Cette disposition que nos collègues souhaitent supprimer prolonge celles qui ont été adoptées dans le cadre de la loi Daubié : il s'agit de permettre au cas par cas le changement de destination de bâtiments agricoles désaffectés, et ce pour créer non plus seulement des logements, mais aussi, par exemple, des gîtes ou de petits ateliers.

Il y a là une demande forte des communes rurales, qui souhaitent mobiliser ce foncier déjà artificialisé pour se redynamiser. Cette mesure permettra du même coup, dans un certain nombre de cas, de régler le problème de ces friches agricoles qui défigurent littéralement les campagnes – nous avons longuement évoqué cette question lors des débats sur la proposition de loi dite Trace (proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux). Cette solution est aussi réclamée par nombre d'agriculteurs, qui souhaitent valoriser leurs anciens bâtiments agricoles.

C'est donc au cas par cas, sur décision du maire, mon cher collègue Vincent Louault, que se feront les changements de destination : il ne s'agit nullement d'un droit garanti.

Ces changements de destination dérogatoires sont en effet très encadrés, puisqu'il faut que les bâtiments aient perdu leur usage agricole depuis au moins vingt ans : la mesure permettra donc de gérer le stock de bâtiments qui sont de toute façon abandonnés et dont on ne fait plus rien.

L'avis de la commission est défavorable sur les amendements n° 110 rectifié, 184, 204 et 58 rectifié.

Je précise par ailleurs que les changements de destination que nous autorisons demeurent soumis à l'avis conforme de la CDPENAF, dont le rôle est précisément de garantir que le projet ne compromette pas l'activité agricole. Cet avis conforme est essentiel pour la préservation de nos zones

agricoles, mais aussi de nos zones naturelles – mais c'est alors l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui est requis.

L'avis de la commission est donc défavorable également sur l'amendement n° 71 rectifié *quater*, qui tend à supprimer cet avis conforme pour des motifs de protection des terres agricoles.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je partage évidemment la position des auteurs des amendements n° 110 rectifié et 184, qui sont identiques à l'amendement n° 204 du Gouvernement, sur les conséquences qui peuvent découler de la libéralisation du régime des changements de destination des bâtiments agricoles et forestiers : une telle évolution ouvrirait la voie à d'importantes transformations susceptibles de conduire à des usages incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et avec la protection accordée aux espaces littoraux.

Je rappelle que le code de l'urbanisme prévoit déjà des possibilités de changement de destination, y compris dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, mais selon des procédures encadrées.

Mme Audrey Linkenheld. Oui !

Mme Valérie Létard, ministre. Aux termes du texte de la commission, il deviendrait possible de déroger de manière bien plus large aux documents d'urbanisme. Et l'équilibre entre planification et dérogation risquerait de ne plus être garanti.

De plus, le Parlement a très récemment voté, sur l'initiative du Sénat, dans le cadre de la loi Daubié, de nouvelles possibilités très larges de changement de destination. Je ne pense pas qu'il soit pertinent de revenir déjà sur ce consensus transpartisan pour élargir les dérogations prévues, alors même que nous ne disposons encore d'aucun retour d'expérience sur ce sujet.

Pour ce qui est de l'amendement n° 58 rectifié, je partage votre intention de suppression des alinéas 17 à 20, monsieur Grosvalet, mais la rédaction des amendements n° 110 rectifié, 184 et 204 est plus complète. C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir retirer le vôtre au profit de ces trois amendements identiques.

Monsieur Louault, je ne suis pas favorable à votre amendement n° 71 rectifié *quater*.

L'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF, est une garantie permettant de limiter la consommation de terres agricoles pour des projets non liés à l'activité agricole. (*M. Vincent Louault s'exclame.*) C'est la même chose dans les zones naturelles avec l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

D'ailleurs, le Sénat a récemment maintenu cet avis, même en cas de changement de destination dérogatoire, dans le cadre de la loi Daubié, comme je viens de le rappeler. Je sais à quel point les professions agricoles y sont sensibles ; c'est pourquoi je souhaite que l'on n'y revienne pas.

Par ailleurs, nombre de territoires agricoles et ruraux ne sont pas dotés d'un document d'urbanisme intercommunal, c'est-à-dire d'un PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal). Il n'est donc ni opportun ni adapté de soumettre le changement de destination à un avis conforme de la

conférence des maires de l'EPCI, qui n'a pas compétence en la matière. Je rappelle en effet que la conférence des maires est non pas une instance juridique, mais bien une structure de conciliation et de partage, de discussion entre les maires.

C'est pourquoi je vous demande, monsieur Louault, de bien vouloir retirer votre amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour explication de vote.

M. Philippe Grosvalet. Je retire l'amendement n° 58 rectifié, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 58 rectifié est retiré.

La parole est à M. Vincent Louault, pour explication de vote.

M. Vincent Louault. Je ne vais évidemment pas retirer le mien, madame la ministre. La conférence des maires n'est pas un simple « truc » qui flotterait dans l'air, en apesanteur : cette instance a beaucoup évolué dernièrement.

Mme Valérie Létard, ministre. J'ai présidé une agglomération : je sais ce que c'est !

M. Vincent Louault. En outre, le pastillage auquel vous nous demandez de revenir ne fonctionne pas.

Contrairement à ce qu'affirme M. Jadot, on ne peut pas savoir, dix ans auparavant, si tel ou tel bâtiment ne va pas passer pour un élément du décor de Disneyland ou si le projet ne changera pas !

La vraie vie de nos communes et de nos intercommunalités, c'est de l'agilité sur les projets. On ne saurait apposer une pastille sur des hameaux ou des bâtiments dix ans avant les travaux ! Dans quel monde vit-on ?

Je le dis du fond du cœur : il n'est pas possible de garder ce pastillage et je soutiens sans réserve le rapporteur sur ce sujet.

La CDPENAF, c'est le bras armé de l'État ! C'est la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) qui est au bout de la chaîne, les agriculteurs entérinant une volonté préfectorale. Il est temps de mettre fin à tout cela et de revenir à du bon sens.

Je vous rappelle, madame la ministre, qu'un avis simple suffisait jusqu'à présent dans les zones agricoles pastillées. Il faudra désormais un avis conforme. Où est la simplification ?

Je suis désolé, mais c'est donner les pleins pouvoirs à la CDPENAF – je suis bien conscient que mes propos sont enregistrés et seront retranscrits – qui nous embête dans les grandes largeurs partout en France. (*Marques d'approbation sur des travées des groupes INDEP et Les Républicains.*)

M. Jean-Marc Boyer. Bravo !

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 110 rectifié, 184 et 204.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 71 rectifié *quater*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 111, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Méryllou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Thierry Cozic.

M. Thierry Cozic. Le texte issu des travaux de la commission permet à toutes les communes, et pas seulement dans les zones tendues ou les centres-villes faisant l'objet d'une opération de revitalisation, de déroger aux règles du PLU – notamment pour ce qui concerne la densité, la hauteur, le gabarit, le stationnement.

Nous ne pouvons accepter une telle dérogation en l'état ; celle-ci ne saurait devenir la règle. Autrement, comment pourrions-nous, demain, assurer une vision globale et coordonnée du développement et de l'aménagement du territoire au regard des enjeux locaux ? Comment expliquerions-nous aux habitants les dérogations aux projets de territoire auxquels ils ont participé ?

Ce bel amendement proposé par Viviane Artigalas et l'ensemble des membres du groupe SER a pour objet de supprimer l'extension généralisée des dérogations aux règles du PLU.

Mme la présidente. L'amendement n° 60 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, M. Cabanel, Mme M. Carrère, M. Gold et Mmes Jouve et Pantel, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Rédiger ainsi cet alinéa :

1° Le début du premier alinéa de l'article L. 152-6 est ainsi rédigé : « Dans les communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, au sens du IV de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts, ainsi que dans les communes qui accueillent des opérations de revitalisation de territoire définies à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation ou des opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 du présent code, des dérogations... (le reste sans changement) » ;

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Cet amendement vise à éviter que la dérogation ne devienne la règle.

Nous proposons ainsi d'en revenir à une disposition qui permettrait de circonscrire la dérogation aux communes tendues.

Mme la présidente. L'amendement n° 215, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Supprimer les mots :

dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3 du présent code et dans les secteurs d'intervention comprenant un centre-ville des opérations de revitalisation de territoire, créés au titre de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation,

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter cet amendement et pour donner l'avis de la commission sur les autres amendements en discussion commune.

M. Guislain Cambier, rapporteur. Notre amendement n° 215 vise à procéder à une correction de référence.

En commission, nous avons élargi la possibilité de recourir aux dérogations au cas par cas à l'ensemble des communes, car lesdites dérogations peuvent être très utiles, s'agissant notamment d'opérations de requalification des bâtiments anciens dans les centres-bourgs à revitaliser.

La commission des affaires économiques avait déjà adopté une telle disposition l'an dernier, dans feu le projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables. Cette mesure est très attendue des collectivités, en particulier dans les zones non tendues.

Par conséquent, je sollicite le retrait des amendements n° 111 et 60 rectifié, qui sont quasiment identiques ; à défaut, j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. L'amendement n° 111 de Mme Artigalas vise à en rester au droit existant concernant les dérogations au PLU permises en zone tendue.

La proposition de loi prévoit quant à elle de recourir à une définition plus large des zones tendues, en jouant sur le zonage dit A/B/C. Ce sont 1 800 communes supplémentaires, toutes « tendues », qui pourraient en bénéficier.

Bien que je sois d'accord avec vous sur le fait que les dérogations ne doivent pas être généralisées, sous peine de vider les PLU de leur substance, je suis néanmoins favorable à leur extension limitée, conformément à ce que prévoit le texte.

L'amendement ayant pour objet de supprimer une simplification, je sollicite son retrait.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 60 rectifié de M. Grosvalet, je suis réservée sur la généralisation des possibilités de dérogation au PLU.

La rédaction issue des travaux de la commission permet bien de déroger au PLU dans toutes les communes, y compris dans celles qui ne connaissent pas de tensions sur le marché du logement.

Comme je l'ai rappelé, je tiens à conserver un juste équilibre entre la planification et les dérogations au PLU. En effet, si l'on généralise les dérogations, on incitera les communes à rédiger des PLU *a minima* en anticipant les dérogations, ce qui verrouillera davantage les documents défavorables aux projets.

La dérogation doit rester l'exception et non devenir la norme, sous peine d'être contre-productive. Je m'en remets, malgré tout, à la sagesse de la Haute Assemblée.

Sur l'amendement n° 215, j'é mets un avis de sagesse favorable.

Mme la présidente. Monsieur Cozic, l'amendement n° 111 est-il maintenu ?

M. Thierry Cozic. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Je le mets aux voix.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 60 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 215.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 22, présenté par MM. Buval, Buis et Patriat, Mmes Cazebonne et Duranton, M. Fouassin, Mme Havet, MM. Iacovelli, Kulimoetoke, Lemoyne et Lévrier, Mme Nadille, M. Patient, Mme Phinera-Horth, M. Rambaud, Mme Ramia, M. Rohfritsch, Mme Schillinger, M. Théophile et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 10

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le 2° de l'article L. 152-6 est ainsi rédigé :

« 2° Déroger au règlement précité pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement ; »

La parole est à M. Frédéric Buval.

M. Frédéric Buval. Pour répondre au double enjeu de sobriété foncière et de production de logements, nous devons mobiliser tous les leviers disponibles.

La surélévation des bâtiments existants en est un, encore trop peu utilisé. Ce procédé permet pourtant de créer des logements là où le foncier est rare et sans artificialiser de nouveaux sols. C'est une solution concrète, notamment dans les zones tendues, qu'il s'agisse de densifier un quartier pavillonnaire ou d'ajuster la hauteur d'un immeuble aux constructions voisines.

Entre 2013 et 2024, près de 50 000 logements ont été créés de cette manière. La dynamique est là, soutenue par le sens de l'innovation des acteurs du logement, mais elle reste freinée par certaines règles d'urbanisme.

Aussi cet amendement a-t-il pour objet d'étendre les dérogations possibles aux règles du PLU, déjà prévues dans certains cas, pour faciliter les projets de surélévation respectant les objectifs de mixité sociale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. L'article L. 152-6 du code de l'urbanisme prévoit déjà des possibilités de dérogation aux règles de densité et de création d'aires de stationnement pour les travaux de surélévation.

L'élargissement que vous proposez, mon cher collègue, me semble tout à fait pertinent. En effet, les dérogations aux règles relatives à l'aspect extérieur ou au type de logement, par exemple, peuvent être tout à fait utiles pour favoriser ce type d'opérations : avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Avis favorable, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 22.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 173 rectifié est présenté par MM. Mizzon, Duffourg et Delcros, Mme Vermeillet, MM. Canévet, Menonville et Kern, Mmes Jacquemet et de La Provôté, M. Haye et Mme Herzog.

L'amendement n° 186 est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 12 à 16

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jean-Marie Mizzon, pour présenter l'amendement n° 173 rectifié.

M. Jean-Marie Mizzon. L'article 2 permet d'intégrer au PLU de nouvelles dérogations, de nature à permettre à l'autorité compétente en matière d'urbanisme – soit au maire ou au président de l'EPCI – d'autoriser des constructions de maisons d'habitation sur des zones d'activité économique (ZAE).

Le présent amendement a pour objet de supprimer cette possibilité, la cohabitation entre zones d'habitation et zones d'activité économique n'étant pas toujours heureuse et pouvant faire naître de nombreux contentieux à l'avenir.

Par ailleurs, les alinéas que nous proposons de supprimer risqueraient de créer un appel d'air en direction des promoteurs immobiliers, qui pourraient se focaliser sur les ZAE pour des raisons uniquement pécuniaires, ce qui serait susceptible de désorganiser totalement l'économie générale de ces zones.

Mme la présidente. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 186.

M. Yannick Jadot. Cet amendement, qui a été élaboré avec France urbaine et Intercommunalités de France, a pour objet de supprimer la possibilité de déroger au PLU, notamment pour la création de logements en zone d'activité économique.

De fait, cette possibilité présente deux risques majeurs.

Premièrement, elle pourrait favoriser l'éviction des activités économiques par du logement, alors que 35 % des intercommunalités observent d'ores et déjà un développement de programmes résidentiels au détriment des destinations économiques – ce taux monte à 64 % dans les métropoles. La lutte contre ce remplacement est rendue nécessaire par la nécessité de réindustrialiser nos territoires, dans un contexte d'ores et déjà complexe : deux intercommunalités sur trois refusent des projets ou font face à des départs d'entreprises faute de foncier économique disponible.

Deuxièmement, il est paradoxal de soutenir la création de logements en ZAE alors que les efforts nationaux, notamment au travers des programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de demain, visent à redynamiser les centres-villes et les centres-bourgs. Les ZAE sont constituées pour accueillir des activités, non des logements. Leurs activités restent sources de nuisances et les déplacements y sont dangereux du fait, par exemple, de la circulation des poids lourds.

Mme la présidente. L'amendement n° 120, présenté par Mmes Linkenheld et Artigalas, MM. Redon-Sarrazy, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé et Pla,

Mme Saint-Pé, MM. Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 12 à 15

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Notre groupe est lui aussi favorable à la suppression des alinéas de l'article 2 qui permettent de déroger au cas par cas aux règles du plan local d'urbanisme pour créer des logements dans les zones d'activité économique.

Nous avons nous aussi élaboré cet amendement avec les associations Intercommunalités de France et France urbaine.

Je veux tout de suite dire que le sujet n'est pas de savoir si l'on est pour ou contre la mixité fonctionnelle : nous sommes bien évidemment favorables au développement de projets de logements à proximité d'un certain nombre de zones d'activité économique, voire en leur sein.

Étant sénatrice du Nord, je sais ce qu'est la désindustrialisation ; je connais les enjeux de la réindustrialisation ; je suis consciente de l'intérêt de pouvoir réutiliser des friches industrielles ; je sais aussi qu'un certain nombre de zones commerciales, qui étaient très « tendance », si je puis dire, dans les années 1960 ou 1970, le sont moins aujourd'hui et que construire du logement dans ces zones ferait sens.

Mais tel n'est pas l'objet de notre amendement. Celui-ci vise à affirmer que la mixité fonctionnelle, la cohabitation des activités économiques tertiaires et du logement, la réutilisation d'un certain nombre de zones doivent se faire dans le respect de la vision de l'aménagement du territoire que traduit le plan local d'urbanisme.

Le PLU est fait pour que les élus d'un territoire pensent ensemble ce territoire et se demandent ensemble comment produire de l'activité et du logement et de quelle manière combiner les deux.

Nous ne voyons pas au nom de quoi nous serions autorisés, par la loi, à déroger à la vision territoriale des élus exprimée dans le PLU. C'est la raison pour laquelle nous proposons de supprimer cette possibilité.

Mme la présidente. L'amendement n° 199 rectifié, présenté par M. Chevalier, Mme Paoli-Gagin, M. Laménie, Mme L. Darcos et MM. A. Marc, V. Louault, Capus, Chasseing et Malhuret, est ainsi libellé :

Alinéa 12

Après la référence :

L. 318-8-1,

insérer les mots :

à l'exception de celles comprenant ou destinées à des activités industrielles,

La parole est à M. Vincent Louault.

M. Vincent Louault. Cet amendement vise à distinguer, parmi les entreprises, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), pour lesquelles il semble difficile d'ouvrir trop largement le changement de destination.

Mme la présidente. L'amendement n° 169 rectifié, présenté par M. Redon-Sarrazy, Mme Artigalas, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Après le mot :

règles

insérer les mots :

de la zone urbaine et de la zone à urbaniser

La parole est à M. Jean-Claude Tissot.

M. Jean-Claude Tissot. Cet amendement, déposé en lien avec les chambres d'agriculture, vise à préciser les zones concernées par les dérogations aux règles d'urbanisme pour la réalisation de logements dédiés aux étudiants.

La modification que nous proposons vise à éviter une interprétation trop large des dérogations, qui pourrait conduire à une urbanisation non maîtrisée et à une consommation excessive de foncier, notamment dans des zones non destinées à l'urbanisation, tout en répondant, bien sûr, aux besoins spécifiques de logements étudiants.

Mme la présidente. L'amendement n° 114, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Compléter cet alinéa par les mots :

lorsque ces opérations font l'objet d'une convention plafonnant le montant des loyers selon des modalités précisées par décret

La parole est à M. Lucien Stanzione.

M. Lucien Stanzione. L'article 2 prévoit un élargissement des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme – densité, hauteur, gabarit – applicables dans les zones tendues pour construire des logements étudiants.

Notre amendement vise à conditionner la possibilité de déroger aux règles d'urbanisme pour produire du logement étudiant au fait que ces résidences soient socialement accessibles, respectant un plafond de loyer défini par décret.

Une dérogation à ces règles doit être motivée par un motif d'intérêt général et répondre à l'objectif d'une production encadrée de logements étudiants réellement abordables. De fait, dans beaucoup de villes, se loger à prix raisonnable est devenu quasiment impossible pour un étudiant.

S'il est essentiel de relancer la production de logements étudiants, il convient d'assortir cette relance d'une régulation des prix des loyers pour disposer d'une offre réellement abordable.

Le parc des résidences étudiantes est en pleine expansion. Il convient de veiller à une segmentation de l'offre pour répondre à tous les profils.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Nous ne sommes pas favorables à la suppression de la possibilité ouverte aux maires d'accorder des dérogations aux destinations fixées

dans le PLU pour créer du logement dans les zones d'activité économique, car il y a urgence à requalifier certaines de ces zones, en particulier les zones commerciales d'entrée de ville.

Compte tenu des délais d'évolution des documents d'urbanisme, que cette proposition de loi, du reste, resserre, nous nous empêcherions, en supprimant cette disposition, d'introduire de la mixité fonctionnelle dans ces quartiers pendant encore plusieurs années.

À notre sens, le fait que la dérogation soit à la main du maire est déjà, en soi, une sécurité suffisante.

Nous avons précisé, en commission, que cette dérogation pourrait être rejetée ou accompagnée de prescriptions spéciales lorsque l'environnement n'est pas propice à l'implantation de logements – je pense en particulier à l'amendement de M. Mizzon.

Aussi, la commission émet un avis défavorable sur les amendements n°s 186, 173 rectifié et 120.

L'amendement n° 199 rectifié, qui tend à exclure de telles dérogations pour les zones accueillant ou susceptibles d'accueillir des activités industrielles, semble surtout facteur de complication et inutilement restrictif.

Nous avons déjà précisé que l'autorisation pourrait être refusée, notamment lorsque les installations et bâtiments voisins peuvent occasionner des nuisances et des risques. Les périmètres de protection des risques technologiques continuent naturellement de s'appliquer.

En sens inverse, la rigidité de la disposition proposée pourrait conduire à bloquer du foncier industriel inutilisé ou des zones mixtes où l'industrie ne serait que très minoritaire. Pour cette raison, j'émet un avis défavorable sur l'amendement n° 199 rectifié.

Pour ce qui concerne les logements étudiants, restreindre les dérogations au PLU aux logements étudiants dont les loyers sont plafonnés ne semble pas aller dans le sens de la simplification. Nous en avons déjà débattu lors de l'examen, l'an dernier, de la proposition de loi Daubié et nous étions alors convenus que, compte tenu de l'ampleur des difficultés que rencontrent les étudiants pour se loger, les logements étudiants de tout type étaient bons à prendre, d'autant qu'accorder une dérogation pour une résidence étudiante n'empêche pas d'en accorder ensuite pour une autre résidence. Aussi, je sollicite le retrait de l'amendement n° 114.

En revanche, j'émet un avis favorable sur l'amendement n° 169 rectifié, qui vise à préciser que les dérogations au PLU ne s'appliqueront qu'aux zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). La mesure n'a en effet pas pour objet de permettre de déroger au zonage du PLU, notamment aux règles de destination dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, de manière indifférenciée, au seul bénéfice des résidences étudiantes.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Pour ce qui concerne les amendements n°s 173 rectifié et 186, je soutiens la mesure de la proposition de loi qui vise à permettre la création de logements au sein de ZAE en mutation.

Nous comptons aujourd'hui de très nombreuses zones d'activité économique, notamment commerciale, obsolètes, vieillissantes et marquées par la vacance, mais complètement intégrées dans la ville et bien desservies par les transports et les réseaux. Dans ces zones, il serait pertinent de faciliter le recyclage foncier pour le logement.

Au demeurant, la mesure est strictement limitée au périmètre des zones d'activité, d'une part, et à la création de logements, d'autre part. Faisons confiance aux élus, qui sauront identifier les cas dans lesquels ces dérogations seront utiles et pertinentes.

Enfin, je signale que ces deux amendements tendent aussi à supprimer la mesure relative au logement pour les étudiants.

Pour ces raisons, je sollicite leur retrait ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Pour les mêmes raisons, je sollicite le retrait de l'amendement n° 120 de Mme Linkenheld.

Concernant l'amendement n° 199 rectifié, il faudra à chaque fois examiner l'opportunité d'autoriser ou non du logement dans une ZAE, en fonction de l'état de la zone et de ses perspectives. On imagine mal un maire souhaitant implanter des logements à côté d'une usine... Il me semble que nous pouvons faire confiance aux édiles.

Je rappelle que les plans de prévention des risques continueront de s'appliquer de plein droit, l'implantation en cas de risque industriel ou technologique sera donc interdite.

En outre, la rédaction issue des travaux de la commission indique bien que la dérogation sera refusée en cas de nuisance ou de risque.

Même si je peux entendre le souhait de préserver le foncier à vocation industrielle, qui fait face aux tensions décrites dans l'exposé des motifs, l'adoption de l'amendement interdirait toute implantation de logements en ZAE dès lors que l'on compte une seule activité industrielle sur le périmètre, ce qui rendrait la mesure inopérante : avis défavorable.

Sur l'amendement n° 169 rectifié de M. Redon-Sarrazy, nous nous en remettons à la sagesse du Sénat, pour les raisons évoquées par M. le rapporteur.

Enfin, je sollicite le retrait de l'amendement n° 114.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 173 rectifié et 186.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 120.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 199 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 169 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 114.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 2, modifié.

(L'article 2 est adopté.)

Après l'article 2

Mme la présidente. L'amendement n° 95 rectifié, présenté par MM. Canévet, Folliot, Duffourg et J.M. Arnaud, Mmes Perrot et Patru, M. Dhersin, Mme Gacquerre et MM. Menonville et Delahaye, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, après le mot : « marines », sont insérés les mots : « ainsi que les installations pour la desserte numérique ».

La parole est à Mme Amel Gacquerre.

Mme Amel Gacquerre. Cet amendement de M. Canévet vise non pas à autoriser sans contrôle les installations nécessaires à la desserte numérique, mais à simplifier les règles d'urbanisme en complétant les dérogations existant déjà dans le code de l'urbanisme par la mention des installations nécessaires à la desserte numérique.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Les articles L. 121-25 et L. 121-17 du code de l'urbanisme prévoient déjà la possibilité d'implanter les canalisations et les jonctions nécessaires à l'établissement de réseaux ouverts au public de communications électroniques dans les communes soumises à la loi Littoral. Cette rédaction, issue de la loi Élan, semble équilibrée.

Si des évolutions s'avéraient nécessaires sur ce point, il semble qu'elles devraient être plus mesurées que ce que proposent les auteurs de l'amendement.

C'était du reste le sens de la mesure que nous avons votée ensemble dans le cadre du projet de loi de simplification de la vie économique (SVE), sur l'initiative de notre collègue Patrick Chaize : il s'agissait d'une disposition ciblée sur les seules zones blanches, à titre expérimental, pour une durée limitée. Cela semblait plus sage en cas d'installation d'antennes-relais sur le littoral.

Nous sommes d'accord pour simplifier, mais pas pour déréguler, sans évaluation préalable ni garde-fou.

J'émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Cet amendement tend à permettre l'implantation, dans les communes littorales, d'installations pour la desserte numérique en discontinuité des espaces urbanisés.

Compte tenu de l'intérêt du sujet, et même si des débats sont en cours, dans le cadre de l'examen du projet de loi SVE, sur la sobriété, l'efficacité énergétique et les économies d'énergie, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 95 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 167 rectifié *bis*, présenté par M. Margueritte, Mmes Gosselin et Aeschlimann, MM. P. Vidal, Khalifé et Burgoa, Mme Dumont, MM. Perrin, Rietmann et Somon, Mmes Josende et M. Mercier, M. Pointereau, Mmes Belhiti, Evren et Hybert et MM. Belin et de Legge, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est complété par mots : « et aux activités agricoles ou forestières ».

La parole est à M. David Margueritte.

M. David Margueritte. Cet amendement vise à faciliter l'évolution des activités des exploitants agricoles dont l'exploitation se situe à proximité du rivage.

En effet, l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme fait aujourd'hui échec à toute possibilité d'agrandissement, d'extension, de modernisation, d'augmentation des capacités de stockage et de diversification de ces exploitations.

Or nous sommes nombreux, en particulier parmi les élus du littoral, à avoir recueilli les témoignages d'agriculteurs pour qui cette interdiction compromet jusqu'à la pérennité de leur exploitation ou le renouvellement des générations.

À cet égard, le présent amendement vise très clairement à étendre l'exception prévue pour les cultures marines. Il s'agit, en veillant bien évidemment à l'équilibre nécessaire avec le respect de l'environnement, du littoral et des paysages, de faire en sorte que les exploitations agricoles et les activités forestières puissent faire l'objet d'exceptions en la matière.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. La loi Élan a considérablement assoupli les possibilités de construction pour les activités agricoles ou forestières dans les communes soumises à la loi Littoral, mais en les restreignant, il est vrai, aux zones rétro-littorales, pour des raisons évidentes. Cette solution semble équilibrée.

Néanmoins, dans certaines communes – je pense notamment à certaines communes insulaires –, il n'y a pas, en pratique, de zone rétro-littorale, ce qui bloque tout projet de développement des activités agricoles et forestières, y compris quand les constructions qui seraient nécessaires à celles-ci ne peuvent clairement pas être réalisées en continuité de l'urbanisation existante.

Dans la mesure où l'autorité administrative de l'État peut refuser l'autorisation si des constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, le dispositif que vous proposez, mon cher collègue, semble très sécurisé : avis favorable.

M. Laurent Duplomb. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. La loi Littoral protège nos espaces littoraux depuis bientôt quarante ans. Les espaces proches du rivage sont particulièrement préservés : les constructions et installations y sont interdites, sauf celles qui sont nécessaires aux cultures marines, en raison de leur besoin de proximité immédiate avec l'eau. C'est la seule dérogation existante et envisageable à ce jour.

Je rappelle que les activités agricoles et forestières bénéficient déjà d'une dérogation pour s'implanter en discontinuité de l'urbanisation dans les communes littorales, contrairement aux autres constructions. Mais cette dérogation ne va pas jusqu'aux espaces proches du rivage : on imagine mal qu'un hangar agricole n'ait nul autre endroit pour s'implanter que les espaces les plus protégés du littoral...

Enfin, le Conseil constitutionnel a déjà rappelé à plusieurs reprises qu'il opérait un contrôle strict des assouplissements apportés à la loi Littoral au regard de la Charte de l'environnement.

Dans ces conditions, je suis plus réservée que la commission et sollicite le retrait de l'amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 167 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2.

L'amendement n° 94 rectifié, présenté par MM. Canévet, Folliot, Duffourg et J.M. Arnaud, Mmes Perrot et Patru, M. Dhersin, Mme Gacquerre et MM. Menonville et Delahaye, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil ne sont pas soumis à l'application de l'article L. 121-8, lorsqu'ils se situent sur des espaces déjà artificialisés, des anciennes carrières, des ouvrages de prélèvement exploitant une ressource en eau, des décharges ou anciennes décharges dont la liste est définie par décret. »

La parole est à Mme Amel Gacquerre.

Mme Amel Gacquerre. L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol dans certaines communes littorales est aujourd'hui entravée par l'existence d'une règle de continuité de l'urbanisation. Plusieurs projets, dans différents territoires, sont aujourd'hui bloqués, ce qui démontre la nécessité de changer et de simplifier la réglementation.

Aux termes du dispositif du présent amendement, toutes les dispositions relatives aux autorisations et aux caractéristiques des installations solaires et photovoltaïques s'appliqueraient en zone littorale strictement de la même manière que sur le reste du territoire.

Nous proposons d'autoriser ces implantations sur des terrains situés sur le territoire de communes littorales, à plus d'un kilomètre des côtes et en les assortissant de l'ensemble des garanties inhérentes au développement des parcs solaires qui s'appliquent par ailleurs sur le territoire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Il me semble que l'intention des auteurs de l'amendement est largement satisfaite dans la mesure où l'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme, créé par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023, prévoit précisément une dérogation au principe d'urbanisation en continuité pour l'installation de panneaux photovoltaïques ou thermiques sur des friches.

Je demande donc le retrait de cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Pour compléter les propos du rapporteur, je rappelle qu'un premier décret d'application a été publié le 27 décembre 2023. Un second, qui paraîtra cette année, est en cours de rédaction. Il satisfera pleinement l'intention des auteurs de cet amendement, dont je demande par conséquent le retrait.

Mme la présidente. Madame Gacquerre, l'amendement n° 94 rectifié est-il maintenu ?

Mme Amel Gacquerre. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 94 rectifié est retiré.

L'amendement n° 86 rectifié, présenté par MM. Canévet et Kern, Mmes Guidez et Saint-Pé, MM. Longeot, Menonville et Delcros, Mmes Patru et de La Provôté, M. Folliot, Mme Gacquerre et M. Haye, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au 2° du I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, la première occurrence des mots : « avis conforme » est remplacée par les mots : « avis simple ».

La parole est à Mme Amel Gacquerre.

Mme Amel Gacquerre. L'évolution de l'activité agricole peut amener des agriculteurs à créer des gîtes ruraux ou des meublés touristiques, sources de revenus complémentaires, en réhabilitant des bâtiments agricoles existants.

Pour cela, ils doivent se lancer dans une procédure de changement de destination du bâtiment afin de modifier son utilisation actuelle.

En l'état actuel du droit, avant d'effectuer ce type de démarche, le propriétaire doit s'assurer que ce changement est permis dans le PLU ou le PLUi et vérifier que la commune a repéré le bâtiment, c'est-à-dire qu'elle l'a identifié comme susceptible de changer de destination.

Il s'agit d'une procédure lourde, qui pourrait être simplifiée.

Dans la mesure où le règlement du PLU ou du PLUi a déjà repéré les bâtiments susceptibles de changer de destination et que ce changement fait l'objet d'une déclaration préalable d'urbanisme, voire de permis de construire, il paraît opportun de simplifier cette procédure en transformant l'avis obligatoire de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en avis simple.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. M. Louault l'a dit précédemment : le fait qu'un bâtiment ait été pastillé plusieurs années auparavant n'implique pas nécessairement que le projet en question réponde aux conditions de préservation de l'activité agricole ou de la qualité paysagère du site au moment où le changement de destination est mis en œuvre.

Malgré tout, nous avons voté le changement de destination au cas par cas dans la loi Daubié. Je vous demande de retirer votre amendement, car il est déjà satisfait.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme Amel Gacquerre. Je le retire !

Mme la présidente. L'amendement n° 86 rectifié est retiré.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 15 rectifié est présenté par M. J. B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Panunzi, Belin, Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, Anglars, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel, Bruyen et de Legge, Mme Micouveau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klingler, Mme Hybert et MM. Meignen et Sido.

L'amendement n° 26 rectifié est présenté par Mme Doineau, MM. Buis, Milon, Bonneau et Dhersin, Mme Devésa, M. Chevrollier, Mme Loïsier, MM. Fargeot et Henno, Mmes Joseph, Billon et Patru, MM. Longeot, Levi et L. Vogel, Mme L. Darcos, M. Khalifé, Mmes Guidez, Drexler et Perrot, MM. Pointereau, Duffourg, Rochette, Pillefer et Delcros, Mme Jacquemet, MM. Bleunven et J. M. Arnaud, Mme Bourcier, M. Laménie et Mme Lermytte.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le 2° de l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc, pour présenter l'amendement n° 15 rectifié.

M. Jean-Baptiste Blanc. La loi Climat et Résilience avait instauré une étude sur l'optimisation de la densité pour tout projet d'aménagement soumis à évaluation environnementale.

Cette étude apparaît redondante, coûteuse et source de contentieux. Par ailleurs, les acteurs de l'aménagement et l'autorité environnementale, qui sont chargés de sa réalisation, estiment que celle-ci ne relève pas de leurs compétences.

Pour ces raisons, nous proposons de la supprimer.

Mme la présidente. La parole est à Mme Anne-Catherine Loïsier, pour présenter l'amendement n° 26 rectifié.

Mme Anne-Catherine Loïsier. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Cette étude, introduite lors de l'examen de la loi Climat et Résilience pour acculturer les aménageurs et les promoteurs à la sobriété foncière et les encourager à prendre leur part aux efforts de réduction de l'artificialisation d'une manière régulière, se révèle être un véritable casse-tête.

En outre, que la contrainte sur le ZAN s'assouplisse ou non, étant donné que le foncier devient plus cher et moins accessible, il est à parier que les porteurs de projet chercheront de toute manière à densifier, pour leur propre bénéfice.

La commission émet un avis favorable sur ces amendements identiques.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le Gouvernement émet également un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 15 rectifié et 26 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 75 rectifié est présenté par M. Féraud et Mme Artigalas.

L'amendement n° 97 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au second alinéa de l'article L. 421-1, après le mot : « destination » sont insérés les mots : « ou de sous-destination » ;

2° Après l'article L. 421-4, il est inséré un article L. 421-4-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-4-...* – Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut décider, par délibération motivée, de soumettre à déclaration préalable l'ensemble, ou certains seulement, des changements de sous-destination intervenant au sein d'une même destination et intéressant tout bâtiment situé dans une commune ou partie de commune dotées d'un plan local d'urbanisme ».

La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 75 rectifié.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement de mon collègue Rémi Féraud vise à soumettre les changements de sous-destination à déclaration préalable.

Le PLU peut aujourd'hui différencier les règles de fond qu'il édicte entre les différentes destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme.

Cependant, seuls font l'objet d'une formalité préalable à la réalisation des opérations les changements de sous-destination relevant de différentes destinations et ceux qui modifient les structures porteuses ou la façade du bâtiment. Échappent donc à toute formalité préalable et à tout contrôle *ex ante* de leur conformité aux règles d'urbanisme les opérations de changement de sous-destination au sein d'une même sous-destination n'impliquant pas de modification des structures porteuses ou de la façade des bâtiments.

Afin d'assurer un contrôle efficace des règles de fond qu'elles édictent, notamment lorsque des changements de sous-destination sont interdits, certaines collectivités souhaiteraient soumettre ces opérations à la procédure de déclaration préalable.

Pour répondre à ce besoin tout en adaptant les contraintes procédurales aux situations locales, il est proposé de rendre facultative la déclaration préalable pour changement de sous-destination en confiant aux collectivités la décision d'instaurer un tel dispositif.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 97.

Mme Marianne Margaté. En complément, je veux souligner les conséquences importantes que peuvent emporter ces transformations, que les communes ne connaissent pas et qu'elles ne peuvent pas contrôler, sur l'équilibre d'un quartier, sur la cohérence des politiques locales et sur la vocation même d'un bâtiment.

Nous souhaitons permettre aux collectivités de garder la main sur ces changements, notamment lorsqu'elles ont décidé d'en interdire certains dans le PLU. Cet amendement vise non pas à imposer une nouvelle contrainte, mais à permettre aux collectivités de soumettre les changements de sous-destination à une déclaration préalable. Cela

donnera davantage de moyens légaux aux élus locaux pour conserver la cohérence qu'ils souhaitent dans l'aménagement de leur territoire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Je rejoins les propos de mes deux collègues.

Connaissant l'efficacité toute relative des contrôles *a posteriori*, il semble pertinent de permettre à l'autorité compétente de soumettre à déclaration préalable les changements d'une sous-destination réglementée par le PLU.

Cette disposition, contraignante pour les pétitionnaires, devra néanmoins être limitée au strict minimum, c'est-à-dire aux zones dans lesquelles les sous-destinations font l'objet d'une réglementation.

La commission émet un avis favorable sur ces amendements identiques.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je suis plus réservée que le rapporteur quant à l'instauration d'une nouvelle formalité en matière d'urbanisme.

La législation actuelle est adaptée, puisqu'elle soumet à formalité les changements entre destinations, mais pas tous les changements entre sous-destinations, dont certains n'affectent en rien les bâtiments.

La mesure que vous proposez alourdirait les formalités administratives et allongerait les délais nécessaires à la mutation des locaux existants. À l'inverse, nous devons encourager l'adaptabilité des espaces et la diversification des usages pour répondre au mieux aux besoins de nos concitoyens et à la transformation des tissus urbains.

Je demande le retrait de ces amendements.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 75 rectifié et 97.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 76 rectifié est présenté par M. Féraud et Mme Artigalas.

L'amendement n° 98 est présenté par Mme Margaté, MM. Gay, Lahellec et les membres du groupe Communiste Républicain Citoyen et Écologiste – Kanaky.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 631-7-1 B est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le local bénéficiant de l'affectation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme. » ;

2° Après le troisième alinéa de l'article L. 631-7-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque l'autorisation est accordée à titre personnel, le local concerné ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement de Rémi Féraud vise à exempter les changements d'usage temporaires d'autorisation de changement de destination. Il s'agit de clarifier la coordination entre la législation de la construction et de l'habitation et celle de l'urbanisme.

Lorsqu'un local bénéficie d'une autorisation de changement d'usage accordée à titre réel et définitif, un changement de destination doit parallèlement être autorisé au titre du code de l'urbanisme.

En revanche, dans l'hypothèse, prévue par l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, où un local n'est affecté que temporairement, pour une durée maximale de quinze ans, à l'habitation, la destination de ce local, c'est-à-dire sa vocation fondamentale, ne doit pas être considérée comme modifiée.

L'amendement tend ainsi à préciser, dans une logique de coordination et de simplification, qu'une telle opération n'est pas constitutive d'un changement de destination, selon une rédaction empruntée au quatrième alinéa de l'article L. 631-7-1 A du même code relatif à l'autorisation temporaire de changement d'usage spécifique à la location pour de courtes durées.

L'objet de cet amendement est de transposer cette coordination à l'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation accordée à titre personnel en application de l'article L. 631-7-1. Celui-ci impliquant nécessairement, à terme, un retour à l'usage initial, il ne doit pas constituer un changement de destination au sens et pour l'application des règles d'urbanisme.

Cela simplifie les démarches pour le pétitionnaire, pour lequel il ne sera pas nécessaire de demander deux autorisations d'urbanisme – l'une au moment de la transformation du local d'habitation, l'autre au moment du retour à l'habitation du local.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marianne Margaté, pour présenter l'amendement n° 98.

Mme Marianne Margaté. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Les réglementations relatives au changement de destination et au changement d'usage sont distinctes ; il ne nous paraît pas opportun de les lier.

En effet, un changement d'usage n'entraîne pas automatiquement un changement de destination, qui a une vocation pérenne, contrairement aux cas que vous évoquez.

Néanmoins, si cela vous semble devoir être clarifié, nous n'y voyons pas d'opposition. La commission émet en conséquence un avis de sagesse.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je comprends bien la volonté des auteurs de ces amendements.

Toutefois, après en avoir lu de manière approfondie le dispositif, je dois rappeler que l'usage et la destination sont deux notions distinctes en droit positif : le changement de

l'un n'entraîne pas nécessairement le changement de l'autre. En particulier, un usage temporaire n'entraîne pas un changement de destination permanent.

Après avoir creusé encore davantage le sujet, il m'apparaît que l'articulation que vous proposez serait non seulement source de complexité, mais pourrait en outre faire obstacle à certains dispositifs récemment adoptés, dont l'un vous tient particulièrement à cœur : la dérogation en faveur de la transformation de bureaux en logement, issue de la loi Daubié, qui interférerait avec ces dispositions.

Je vous propose donc d'en rester au droit existant.

L'avis du Gouvernement est défavorable, mais n'y voyez pas un simple rejet de principe : au contraire, je suis convaincue que l'adoption de ces amendements entraînerait des difficultés quant à l'application de certaines dispositions de la loi Daubié.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 76 rectifié et 98.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 124 rectifié, présenté par M. Mérillou, Mme Artigalas, MM. Redon-Sarrazy, Bouad, Cardon, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Roş, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 353-9-2 du code de la construction et l'habitation, il est inséré un article L. 353-9-2-... ainsi rédigé :

« Art. L. 353-9-2- - Dans un objectif de revitalisation d'un territoire rural ou de renouvellement urbain, sous réserve d'un agrément octroyé par le représentant de l'État dans le département, sur demande motivée du bailleur et après avis conforme du maire, les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 du présent code peuvent également être augmentés par avenant, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1° Les logements concernés sont achevés depuis au moins quarante ans à la date de dépôt de la demande et, lorsqu'ils ont été construits, acquis ou améliorés au moyen de prêts aidés, ces derniers ont été intégralement remboursés ;

« 2° L'avenant s'inscrit dans un projet global de réhabilitation visant à améliorer la performance énergétique, la fonctionnalité et l'attractivité résidentielle des logements ;

« 3° Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, le projet garantit le maintien d'une offre de logements sociaux dont au moins 30 % sont occupés par des ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds applicables à un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration au sens du 3° du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.

« Les loyers ou redevances maximaux ayant ainsi fait l'objet d'une augmentation par avenant ne sont applicables qu'aux nouveaux locataires.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article, notamment le taux maximal d'augmentation par avenant des loyers et redevances, qui tient compte de l'objectif d'amélioration de la fonctionnalité des logements et de leur performance énergétique. »

La parole est à M. Serge Mérillou.

M. Serge Mérillou. Cet amendement tend à proposer une remise à plat des produits et loyers des logements locatifs sociaux les plus anciens situés dans les petites et moyennes villes.

Celles-ci ont besoin de dispositifs incitatifs pour requalifier leur patrimoine, en préserver et renforcer la fonction d'utilité sociale et restaurer la qualité de l'offre locative.

Par cet amendement, il s'agit aussi de lutter contre la vacance qui touche le parc social dans les zones B2 et C. À titre d'exemple, le bailleur social Périgord Habitat fait état de taux de vacance particulièrement importants pour certains biens immobiliers pourtant très bien situés, en plein centre-ville de Périgueux. Ainsi, un immeuble Art déco des années 1930 comptant cinquante-neuf logements familiaux connaît un taux de vacance de 50 %, en raison de performances énergétiques très insatisfaisantes et d'un aménagement obsolète, devenu peu fonctionnel.

Cet amendement vise à instaurer un dispositif alternatif, à la main du préfet, lui permettant, au cas par cas et en accord avec le maire, l'adoption d'un avenant à la convention APL. L'objectif est de redonner des marges de manœuvre aux organismes de logements sociaux dans la gestion de leur parc lorsqu'ils sont confrontés à un cumul de difficultés.

Conscient que ce parc ancien, aux loyers les plus faibles, présente un enjeu social particulier, l'amendement tend à conditionner ce dispositif à un ensemble de prérequis.

Premièrement, le dispositif ciblerait le patrimoine ancien : seuls les logements achevés depuis au moins quarante ans et dont les prêts aidés ont été remboursés seraient visés, ce qui correspond au parc le plus ancien nécessitant une adaptation aux standards contemporains.

Deuxièmement, ce parc devra faire l'objet d'un projet global de réhabilitation visant à améliorer la performance énergétique, la fonctionnalité et l'attractivité résidentielle.

Troisièmement, le dispositif sera conditionné à la préservation de l'offre très sociale dans les communes carencées en logements sociaux au sens du dispositif SRU et au maintien d'au moins 30 % de logements équivalents PLAI.

Mme la présidente. Veuillez conclure, cher collègue.

M. Serge Mérillou. Cette mesure est une réponse à la nécessité de réhabiliter et d'améliorer la performance énergétique tout en respectant les impératifs de sobriété foncière.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Notre commission sait à quel point les travaux de réhabilitation et de rénovation de logements peuvent être coûteux, en particulier dans le parc ancien. Ils représentent souvent un défi pour des bailleurs dont les marges de manœuvre financières sont réduites.

Plutôt qu'un dispositif de « déconventionnement », vous proposez d'instaurer un mécanisme d'augmentation des loyers et redevances par avenant aux conventions APL. Cette possibilité est en outre assortie d'un agrément du préfet et du respect de trois conditions liées à l'ancienneté

des logements, à l'existence d'un projet de réhabilitation et au maintien d'une offre de logements sociaux en PLAI dans les communes carencées.

Cette mesure semble de nature à répondre aux spécificités des territoires en déprise démographique, où les bailleurs sociaux font face à des taux de vacance importants.

Pour autant, ce dispositif présente quelques difficultés, qui appellent une réflexion plus approfondie, notamment pour éviter d'éventuels effets de bord.

La commission émet ainsi un avis de sagesse très réservée sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. La rénovation du parc social ancien est un enjeu majeur pour favoriser le confort des locataires, la transition énergétique et la remobilisation des logements vacants. La loi de finances pour 2024 a notamment permis la mise en place d'un dispositif de seconde vie, favorisant les réhabilitations lourdes permettant l'atteinte d'un haut niveau de performance énergétique et de sécurité.

Les dispositions de votre amendement complètent la palette des outils à disposition des bailleurs sociaux pour les opérations de réhabilitation qui, pour des raisons techniques, ne pourraient entrer dans ce cadre, tout en apportant des améliorations significatives aux conditions de vie des habitants et à la performance énergétique du bâti.

Pour autant, les dispositions que vous proposez méritent d'être approfondies pour assurer une offre globale de loyers accessibles, en particulier hors des communes carencées où la préservation de 30 % de logements PLAI n'est pas prévue. Il est nécessaire d'affiner le dispositif de cet amendement en prêtant attention à la nécessité de conserver une offre de logements très sociaux satisfaisante.

Vous le savez, sur certaines opérations, on a parfois du mal à travailler sur la reconstitution de l'offre pour des publics prioritaires. C'est pourquoi, tout en étant sensible à cette question, je vous propose de continuer de réfléchir sur le sujet et vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

Mme la présidente. Monsieur Mérillou, l'amendement n° 124 rectifié est-il maintenu ?

M. Serge Mérillou. Oui, je le maintiens.

Mme la présidente. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

Mme Viviane Artigalas. Nous maintenons cet amendement, car le débat est important. Cependant, nous sommes prêts à travailler – notamment M. Mérillou – sur ce sujet essentiel.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 124 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement et d'un sous-amendement.

L'amendement n° 174, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

I. – L'article L. 445-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 445-1. - 1° Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 concluent avec l'État, représenté par le préfet du département dans lequel se situe le siège de l'organisme, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans.

« La convention détermine les engagements de l'organisme s'agissant du nombre annuel de logements qu'il prévoit de mettre en service ou de remettre en service après rénovation ou réhabilitation, dans le parc qu'il gère, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9. La convention fixe les objectifs annuels de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires, en matière de maîtrise des coûts de gestion et en matière de politique sociale et environnementale. Un plan de mise en vente des logements à usage locatif détenus par l'organisme lui est annexé.

« Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés au vingt-quatrième alinéa de l'article L. 441-1, la Ville de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-Marseille-Provence et les départements sont associés à l'élaboration des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire.

« 2° En l'absence de convention conclue, l'organisme ne peut pas bénéficier des dérogations prévues au second alinéa de l'article L. 353-9-3 et au dernier alinéa de l'article L. 442-1. Le préfet le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un projet de convention. Au terme de ce délai, sans réponse de la part de l'organisme ou si le projet proposé ne satisfait pas aux dispositions du présent article, le préfet saisit l'agence visée à l'article L. 342-1.

« 3° Si l'organisme manque à des engagements déterminés par la convention, le préfet le met en demeure de lui présenter, dans un délai d'un mois, un plan d'action de remédiation à ces manquements. Au terme de ce délai, sans réponse de la part de l'organisme ou si les réponses apportées ne permettent pas de satisfaire aux engagements définis dans la convention, le préfet saisit l'agence visée à l'article L. 342-1 sur le fondement de l'article L. 342-3.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. »

II. – Au a) du 1° de l'article L. 342-2, après le mot : « applicables » sont insérés les mots : « ainsi que des engagements résultant d'une convention d'utilité sociale ».

III. – Après le deuxième alinéa de l'article L. 342-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Au plus tard dans les six mois qui suivent sa saisine par un préfet sur le fondement du 2° de l'article L. 445-1, l'agence nationale de contrôle du logement social propose au ministre chargé du logement d'appliquer une pénalité pécuniaire à l'organisme. Le montant de cette pénalité ne peut excéder 200 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du

montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social.

« Au plus tard dans les douze mois qui suivent sa saisine par un préfet sur le fondement du 3° de l'article L. 445-1, l'agence nationale de contrôle du logement social établit, dans des conditions qui seront fixées par décret, les manquements de l'organisme à ses engagements déterminés par la convention d'utilité sociale visée au même article. Si, après que l'organisme a été mis en demeure de présenter ses observations, l'agence constate que des manquements, elle propose au ministre du logement d'appliquer à l'organisme une pénalité pécuniaire. Le montant de cette pénalité, proportionné à la gravité des manquements imputables à l'organisme, ne peut excéder 200 € par logement sur lequel l'organisme détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu. Le produit de la pénalité est versé à la Caisse de garantie du logement locatif social. »

IV. – Les conventions d'utilité sociale prévues à l'article L. 445-1 en cours à la date du 1^{er} juin 2025 continuent à produire leurs effets au plus tard jusqu'au 30 juin 2027.

V. – Les dispositions des I à III sont applicables aux conventions d'utilité sociale conclues après l'entrée en vigueur de la présente loi, et au plus tard le 1^{er} juillet 2027.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. Par cet amendement, le Gouvernement défend la volonté de réformer et de simplifier en profondeur les conventions d'utilité sociale (CUS) afin de les rendre plus stratégiques, lisibles et efficaces.

Aujourd'hui, ces conventions sont devenues trop complexes, ce qui nuit à leur portée opérationnelle. Elles doivent redevenir un outil de pilotage clair, centré sur les résultats et l'amélioration concrète du service rendu aux locataires.

L'amendement tend donc à recentrer les conventions d'utilité sociale sur des objectifs annuels chiffrés réalistes en matière de production, de rénovation et de réhabilitation.

En outre, cet amendement vise à intégrer aux CUS des engagements sur la qualité de service, la gestion, la transition écologique et la mission sociale des bailleurs, ainsi qu'à réduire la lourdeur administrative grâce à un nombre limité d'indicateurs fixés par décret.

Il s'agit d'une réforme de simplification attendue qui donnera aux CUS un véritable rôle de contrats de performance territorialisés du logement social. Je vous propose donc de soutenir cette proposition.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 224, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Amendement n° 174

1° Alinéa 5

Remplacer les mots :

l'État, représenté par le préfet du
par les mots :

le représentant de l'État dans le
2° Alinéa 6

a) Première phrase
Remplacer les mots :

engagements de l'organisme s'agissant du nombre
annuel de logements qu'il
par les mots :

objectifs de production annuels de logements que
l'organisme
et les mots :

ou de remettre en service après rénovation ou réhabi-
litation, dans le
par les mots :

ainsi que les objectifs de rénovation ou de réhabilita-
tion de logements que ce même organisme prévoit de
réaliser au sein du

b) Deuxième phrase :

Après le mot :

fixe
insérer le mot :

également

3° Alinéa 7

Compléter cet alinéa par trois phrases ainsi rédigées :

Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale
conclues par les organismes qui leur sont rattachés. Ils
peuvent être signataires, à leur demande, des conventions
d'utilité sociale des organismes disposant d'un patri-
moine sur leur territoire. Toutefois, dans ce dernier
cas, l'absence de signature de la convention d'utilité
sociale par l'établissement public de coopération inter-
communale, la commune de Paris, l'établissement public
territorial, la métropole de Lyon, la métropole d'Aix-
Marseille-Provence ou le département ne fait pas
obstacle à sa conclusion.

4° Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au troisième alinéa du présent article,
lorsqu'un établissement de coopération intercommunale
à fiscalité propre est reconnu autorité organisatrice de
l'habitat dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-
1-3, il est signataire des conventions d'utilité sociale des
organismes possédant au moins 5 % des logements du
parc social situé dans son ressort territorial. Il peut
renoncer à être signataire de cette convention d'utilité
sociale, selon des modalités définies par décret.

5° Alinéa 8

Remplacer les deux occurrences du mot :

préfet
par les mots :

représentant de l'État dans le département

6° Alinéa 9

a) Première phrase
Remplacer les mots :

manque à des engagements
par les mots :

ne réalise pas les objectifs annuels de production, de
rénovation ou de réhabilitation de logements
et le mot :

préfet
par le mot :

représentant de l'État dans le département

b) Seconde phrase
Remplacer les mots :

de satisfaire aux engagements
par les mots :

d'atteindre les objectifs annuels de production, de
rénovation ou de réhabilitation
et le mot :

préfet
par les mots :

représentant de l'État dans le département

7° Alinéa 11

Remplacer les mots :

des engagements résultant d'une
par les mots :

la réalisation des objectifs annuels de production, de
rénovation ou de réhabilitation des logements déter-
minés par la

8° Alinéa 13

Supprimer les mots :

par un préfet

9° Alinéa 14

a) Première phrase
i) Supprimer les mots :

par un préfet
et les mots :

qui seront
ii) Remplacer les mots :

engagements
par les mots :

objectifs annuels de production, de rénovation ou de
réhabilitation

b) Deuxième phrase
Après le mot :

manquements

insérer les mots :

graves lui sont exclusivement imputables

c) Troisième phrase

Remplacer les mots :

sur lequel l'organisme détient un droit réel

par les mots :

pour lequel l'objectif annuel de production, de rénovation ou de réhabilitation n'a pas été atteint

10° Alinéa 15

Après la référence :

L. 445-1

insérer les mots :

du code de la construction et de l'habitation

11° Alinéa 16

Après la référence :

III

insérer les mots :

du présent article

12° Compléter cet amendement par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Les premier et deuxième alinéas de l'article L. 445-2 du code de la construction et de l'habitation sont supprimés.

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter ce sous-amendement et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 174 du Gouvernement.

M. Guislain Cambier, *rapporteur*. Comme l'a indiqué Mme la ministre, les organismes HLM alertaient dès la fin de l'année dernière sur les difficultés du calendrier de renouvellement des CUS, dont la grande majorité arrive à échéance le 30 juin prochain. Leur prolongation est nécessaire afin d'éviter, notamment, une regrettable situation de blocage des ventes HLM et des dérogations aux plafonds de loyer.

La simplification et la prolongation des effets des CUS actuelles jusqu'en 2027 sont donc bienvenues.

Toutefois, madame la ministre, simplification ne doit pas être synonyme de mise à l'écart des collectivités. Cela irait totalement à rebours de l'ADN de notre chambre haute et serait contre-productif.

Il est indispensable de maintenir la signature des collectivités lorsque les CUS concernent les offices publics de l'habitat (OPH) qui leur sont rattachés. Il en va de même pour l'association des autorités organisatrices de l'habitat (AOH), lesquelles, je le rappelle, découlent d'un amendement sénatorial à la loi 3DS de 2022.

Par ailleurs, madame la ministre, si nous partageons le souhait du Gouvernement de proposer des sanctions plus réalistes qu'un brutal retrait d'agrément, il nous semble important de prévoir un plafond de pénalités qui soit proportionné au manquement poursuivi.

Pour ces deux raisons, la commission propose un sous-amendement, qui opère principalement deux modifications.

D'une part, il réintroduit la signature des CUS par les collectivités, conformément au droit existant.

D'autre part, il fixe le plafond de pénalités en cas de non-respect des engagements à 200 euros. Mais plutôt que de prendre en compte tous les logements sur lesquels l'organisme détient des droits réels, ne seraient pris en compte que les logements concernés par les manquements. C'est une question de proportionnalité.

La commission émet donc un avis favorable sur l'amendement du Gouvernement, sous réserve de l'adoption du sous-amendement n° 224 ; à défaut, elle y serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement de la commission ?

Mme Valérie Létard, *ministre*. Monsieur le rapporteur, votre sous-amendement vise à permettre aux collectivités territoriales compétentes d'être signataires des conventions d'utilité sociale.

J'entends le souhait d'associer étroitement les collectivités au-delà de ce qui est prévu par le texte. Si votre proposition ne semble pas aller complètement dans le sens d'une simplification, je la comprends : pour avoir moi-même longtemps siégé dans cette assemblée, je reconnais tout le sens et l'intérêt de cette démarche.

Vous proposez également de remplacer la notion d'engagement par celle d'objectifs annuels de production, de rénovation ou de réhabilitation de logements. Cette proposition peut également s'entendre, de même que les autres aménagements rédactionnels qui me semblent globalement cohérents avec l'esprit que le Gouvernement a souhaité donner à la démarche de simplification des CUS.

Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur le sous-amendement n° 224.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 224.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 174, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2.

L'amendement n° 128, présenté par Mmes Linkenheld et Artigalas, MM. Redon-Sarrazy, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé et Pla, Mme Saint-Pé, MM. Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au 10° de l'article L. 421-1, au soixante-quatrième alinéa de l'article L. 422-2 et au cinquante-troisième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « à usage professionnel », sont insérés les mots : « ou commercial ».

La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Par cet amendement, nous proposons d'étendre aux locaux professionnels un dispositif plébiscité par les acteurs professionnels.

Introduites par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, les sociétés civiles de construction-vente (SCCV) sont utilisées par les promoteurs immobiliers et par les bailleurs sociaux pour produire du logement de manière plus souple.

Les collectivités encouragent souvent les opérations mixtes. Aussi, nous proposons que les SCCV puissent accueillir des locaux commerciaux dans leurs projets immobiliers, afin de promouvoir la réalisation de telles opérations, réunissant logement et activité commerciale.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Cette mesure avait déjà été présentée à la commission lors de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables en 2024. À l'époque, la commission avait maintenu ce dispositif utile pour permettre, à titre accessoire bien évidemment, la construction de locaux à usage commercial au sein des opérations de co-promotion mêlant logements sociaux et logements en accession libre. Il s'agit de favoriser la mixité fonctionnelle, grâce à des commerces en pied d'immeuble, par exemple.

La part obligatoire de 25 % de logements sociaux dans ces opérations n'en serait bien évidemment pas modifiée.

L'avis de la commission est donc favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le Gouvernement partage les arguments du rapporteur et émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 128.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2.

L'amendement n° 8 rectifié *bis*, présenté par M. J. B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Panunzi, Milon, Belin, Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, P. Vidal, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouleau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mmes Dumas et Ventalon, MM. Chatillon et Klinger, Mme Hybert et M. Sido, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La section 5 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI est complétée par un article L. 631-16- 1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 631-16- 1.* – La résidence à vocation d'emploi est un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes meublés, loués, pour une durée d'une semaine à dix-huit mois, à des locataires, justifiant à la date de prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle.

« Sans préjudice des dispositions propre à la résidence à vocation d'emploi, le bail conclu avec le locataire est un bail mobilité régi par le titre I^{er} *ter* de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

« La résidence à vocation d'emploi peut constituer la résidence principale du locataire.

« Elle peut comprendre des services, dont le prix et les modalités de facturation sont déterminés par décret.

« Au moins 80 % des logements composant la résidence à vocation d'emploi sont loués aux conditions cumulatives suivantes :

« 1° Les ressources des locataires, appréciées à la date de conclusion du bail mobilité, n'excèdent pas les plafonds de ressources pour l'accès au logement locatif intermédiaire,

« 2° Le loyer à la nuitée n'excède pas les plafonds déterminés par décret dans la limite des plafonds de loyers des logements locatifs intermédiaires.

« Les logements de la résidence à vocation d'emploi peuvent être loués à des personnes morales de droit public ou de droit privé en vue de leur sous-location aux conditions susmentionnées.

« Un décret détermine les conditions d'application du présent article, notamment les montants maximaux du loyer à la nuitée dans la limite des plafonds de loyers visés au 2° et le prix et les modalités de facturation des meubles et des services aux locataires. » ;

2° Le second alinéa de l'article L. 632-3 est complété par les mots : « ni aux résidences à vocation d'emploi prévues à l'article L. 631-16- 1 » ;

3° Après le cinquième alinéa de l'article L. 633-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - aux résidences à vocation d'emploi prévues à l'article L. 631-16- 1. »

II. – L'article 25-14 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« *Art. 25-14.* - Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.

« Par dérogation à l'alinéa précédent, le bail mobilité peut être conclu pour une durée minimale d'une semaine et une durée maximale de dix-huit mois lorsque le logement sur lequel il porte fait partie d'une résidence à vocation d'emploi définie à l'article L. 631-16- 1 du code de la construction et de l'habitation.

« La durée du contrat de location, prévue au 4° du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois ou dix-huit mois si le logement fait partie d'une résidence à vocation d'emploi définie à l'article L. 631-16- 1 du code de la construction et de l'habitation.

« Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I^{er} bis. »

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. Cet amendement tend à créer un cadre juridique pour les résidences à vocation d'emploi, afin d'offrir des logements meublés temporaires accessibles et encadrés à destination des actifs en mobilité, des étudiants ou encore des volontaires du service civique. C'est donc une réponse concrète aux besoins des territoires en tension.

Cette mesure attendue permettrait de faciliter les parcours de vie temporaires, qui sont souvent essentiels pour la formation ou l'insertion professionnelle.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. La commission émet un avis très favorable sur cet amendement que la commission des affaires économiques avait adopté quasiment à l'identique, dans le cadre de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, en juin 2024.

Cette proposition du groupe Action Logement paraît tout à fait pertinente pour répondre aux besoins des travailleurs en mobilité ou concernés par des contrats de travail de courte, moyenne ou longue durée, qui rencontrent des difficultés croissantes d'accès au logement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Votre proposition répond à une demande croissante de logements meublés aux conditions d'accès souples, adaptés à des parcours de vie temporaires, mais structurants pour l'insertion professionnelle ou la formation.

Cette mesure est équilibrée et pourrait constituer une réponse utile dans les territoires en tension, notamment dans les zones touristiques, rurales, industrielles ou universitaires, où l'offre temporaire fait souvent défaut.

L'avis du Gouvernement est donc favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 8 rectifié bis.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2.

L'amendement n° 21 rectifié, présenté par M. J. B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Pointereau, Panunzi, Belin, Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, Delia et Burgoa, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouveau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klinger, Mme Hybert et M. Sido, est ainsi libellé :

Après l'article 2

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le 2° de l'article L. 2125-1 du code de la commande publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un concours est organisé pour une opération d'aménagement, la collectivité organisatrice veille à ce que les études nécessaires à la sécurisation de la faisabilité

de l'opération aient été réalisées préalablement au lancement de la procédure. La nature de ces études est définie par décret. »

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. Les collectivités peuvent, en application du code de la commande publique, recourir à différentes procédures de sélection, notamment le concours, pour mettre en œuvre un projet d'aménagement.

La réponse à un concours mobilise des moyens importants de la part des opérateurs. Cependant, il arrive que, une fois l'opérateur désigné, le projet soit finalement abandonné, car le terrain se révèle inadapté à l'aménagement prévu. Cela représente une perte de temps et de ressources, tant pour la collectivité que pour l'opérateur.

Il est donc proposé de mieux sécuriser la faisabilité des projets en amont de la procédure de concours, afin de garantir que les opérations engagées reposent sur une base technique, réglementaire et environnementale solide.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Monsieur le sénateur, ce que vous proposez relève des bonnes pratiques et non pas de la loi. Les études nécessaires sont aussi coûteuses pour les collectivités. En toute hypothèse, si elles souhaitent que les projets voient effectivement le jour, elles s'efforceront de proposer un emplacement idoine. Toutefois, l'analyse coût-bénéfice ne peut être envisagée que du seul point de vue des opérateurs.

La commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur le sénateur, plusieurs dispositions en vigueur sont de nature à renseigner le maître d'ouvrage sur la nécessité de conduire des études préalables à une opération d'aménagement sur un terrain en imposant la réalisation d'études ou la fourniture de documents techniques.

En outre, conformément aux dispositions des articles L. 2421-1 et L. 2421-2 du code de la commande publique, le maître d'ouvrage doit, dans le cadre de l'élaboration du programme de l'opération, définir les diverses contraintes et exigences nécessaires au regard de la nature du projet – qualité sociale, urbanisme, architecture, paysage, environnement.

Vous souhaitez éviter que l'on ne découvre tardivement l'absence d'étude nécessaire à la réalisation d'un projet. Pour autant, cela revient à créer une obligation supplémentaire à la charge du maître d'ouvrage, alors même que le cadre existant est suffisamment étoffé.

Compte tenu de ces éléments et de la volonté du Gouvernement d'alléger effectivement les procédures, je vous demande de retirer votre amendement, monsieur le sénateur.

M. Jean-Baptiste Blanc. Je le retire !

Mme la présidente. L'amendement n° 21 rectifié est retiré.

Article 2 bis
(Supprimé)

Après l'article 2 bis

Mme la présidente. L'amendement n° 14 rectifié, présenté par M. Chaize, Mme Jacques, M. Mandelli, Mme Gosselin, MM. Brisson, Burgoa, D. Laurent et Savin, Mmes Lassarade et M. Mercier, M. Bouchet, Mmes Evren et Canayer, MM. Piednoir, Bruyen et Lefèvre, Mme F. Gerbaud, MM. Genet et Sido, Mme Joseph et MM. Rietmann, P. Vidal et Gremillet, est ainsi libellé :

Après l'article 2 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 112-13 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique » sont supprimés.

La parole est à M. Patrick Chaize.

M. Patrick Chaize. Cet amendement vise à simplifier le champ des dérogations prévues à l'article L. 112-13 du code de la construction et de l'habitation en supprimant la référence aux lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Alors que le déploiement des réseaux de communications électroniques en fibre optique arrive au stade de la généralisation sur l'ensemble du territoire, en préparation de la dépose du réseau cuivre, qui a débuté, il apparaît peu pertinent, sinon aberrant, de maintenir des dérogations à l'installation de la fibre optique dans les bâtiments d'habitation ou professionnels qui contreviennent à l'objectif de complétude des déploiements au risque d'entraîner des travaux supplémentaires ultérieurs, même si la dérogation initiale a vraisemblablement un champ d'application très réduit.

L'article 3 de l'ordonnance n° 2025-454 du 23 mai 2025 portant diverses mesures d'adaptations et de dérogations temporaires aux règles de construction à Mayotte afin d'accélérer sa reconstruction à la suite du passage du cyclone Chido, qui vient d'entrer en vigueur, illustre, en cohérence avec les dispositions du règlement 2024/1309, l'importance d'installer d'abord la fibre optique FttH (*Fiber to the Home* – fibre jusqu'à l'abonné), qui ne doit plus constituer un équipement auquel il est possible de déroger.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'article L. 112-13 permet au préfet de déroger à toute une série de règles en matière de construction, pour les projets de surélévation verticale de bâtiments achevés depuis plus de deux ans. Ces règles peuvent porter sur l'isolation acoustique, les ascenseurs, la fibre optique, mais aussi sur la qualité de l'air ou la sécurité incendie.

Il s'agit de favoriser la densification par la surélévation de bâtiments existants. Ces dispositions sont complémentaires à celles qui figurent dans le code de l'urbanisme.

Je ne vois aucune raison de supprimer spécifiquement la disposition relative à la fibre.

D'une part, l'article L. 112-13 du code de la construction et de l'habitation dispose expressément que le projet de surélévation ne doit en aucun cas dégrader les caractéristiques de la partie existante du bâtiment.

D'autre part, il appartient au préfet, au cas par cas, de délivrer la dérogation.

Aussi, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Monsieur Chaize, l'amendement n° 14 rectifié est-il maintenu ?

M. Patrick Chaize. Oui, madame la présidente.

Je ne comprends pas l'argumentaire de Mme la rapporteure. Il sera bientôt obligatoire de raccorder chaque logement au réseau de fibre optique, conformément aux règles de complétude édictées par l'Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse (Arcep).

Il y a un schisme. Alors qu'il était obligatoire de raccorder les logements au réseau cuivre, nous avons décidé de supprimer celui-ci, pour généraliser le déploiement de la fibre optique. Si la dérogation est maintenue, il faudra réaliser *a posteriori* des travaux qui coûteront beaucoup plus cher, ce qui n'aurait rien à voir avec l'objectif de simplification.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 14 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2 bis.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 7 rectifié est présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Panunzi, Belin et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouneau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mmes Dumas et Ventalon, MM. Chatillon et Klingler, Mme Hybert et M. Sido.

L'amendement n° 33 rectifié *quater* est présenté par MM. Lefèvre et Khalifé, Mme Jacques, MM. J.P. Vogel et Longeot, Mmes Billon, Canayer et Evren, MM. Nougéin et Piednoir et Mme de La Provôté.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 2 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le cinquième alinéa est ainsi rédigé :

« Les autorisations d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation constituent un mode de preuve valable. Toutefois, celles délivrées à compter du 21 novembre 2024 doivent être accompagnées d'une autorisation de changement d'usage pour constituer un mode de preuve valable. » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article, dans sa rédaction issue de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, n'est pas applicable aux contrats en cours d'exécution au 21 novembre 2024, ni à leur prolongation, renouvellement ou reconduction. »

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc, pour présenter l'amendement n° 7 rectifié.

M. Jean-Baptiste Blanc. L'objet de cet amendement est de clarifier et de sécuriser les effets de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Nous proposons d'encadrer la réglementation des meublés de tourisme tout en protégeant les investissements et les baux en cours, sans remettre en cause les pouvoirs de régulation des collectivités.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Longeot, pour présenter l'amendement n° 33 rectifié *quater*.

M. Jean-François Longeot. Il est défendu !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Je suis défavorable à ces deux amendements pour trois raisons.

Premièrement, ils tendent à revenir sur le compromis trouvé en commission mixte paritaire lors de l'examen de la proposition de loi Le Meur-Echaniz. Même si celui-ci n'était sans doute pas parfait, nous l'avons adopté voilà moins de six mois. Par principe, je ne suis pas favorable à rouvrir des fronts si récemment fermés.

Deuxièmement, cette même loi a exclu la possibilité d'utiliser l'autorisation d'urbanisme comme mode de preuve de l'usage d'un bâtiment, pour la simple raison que les locaux ne sont pas toujours utilisés conformément à l'autorisation d'urbanisme requise.

Enfin, restreindre la nécessité de doubler l'autorisation d'urbanisme par une autorisation de changement d'usage seulement pour les autorisations d'urbanisme délivrées à compter de l'entrée en vigueur de la loi Le Meur-Echaniz reviendrait à priver la disposition que je viens de mentionner de son effet, puisque tout le stock existant de bâtiments échapperait au nouveau mode de preuve, plus performant, qu'elle a mis en place.

Pour toutes ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur ces amendements.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le dispositif proposé par les auteurs des amendements n° 7 rectifié et 33 rectifié *quater* aurait pour effet d'introduire une confusion entre les autorisations d'urbanisme, nécessaires pour les constructions, et les autorisations de changement d'usage.

Or, comme Mme la rapporteure l'a rappelé, cette distinction vient d'être réaffirmée par la loi du 19 novembre 2024, qui vise à améliorer l'accès au logement de la population permanente en luttant contre la transformation des logements en meublés de tourisme, en bureaux ou en commerces.

En outre, même si cela ne correspond sûrement pas à l'intention de leurs auteurs, l'adoption de ces amendements rendrait impossible l'application de la loi du 19 novembre 2024. En prévoyant la reconduction des contrats en cours, ils tendraient notamment à faire perdurer des situations illégales non autorisées au titre du changement d'usage. Des milliers

de meublés touristiques pourraient ainsi continuer d'être extraits du marché de l'habitation pérenne, contrairement à la volonté du législateur.

En conséquence, le Gouvernement demande le retrait de ces amendements.

Messieurs les sénateurs, je partage toutefois votre volonté de clarifier davantage l'articulation entre ces deux notions. Un toilettage pourrait effectivement être nécessaire, mais il passerait principalement par la voie réglementaire. Une abrogation de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, source de confusion, serait aussi pertinente. J'ai demandé à mes services de travailler en ce sens.

M. Jean-Baptiste Blanc. Je retire mon amendement, madame la présidente.

M. Jean-François Longeot. J'en fais de même, madame la présidente.

Mme la présidente. Les amendements identiques n° 7 rectifié et 33 rectifié *quater* sont retirés.

Article 2 ter

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° La section 3 du chapitre I^{er} du titre V du livre I^{er} est complétée par un article L. 151-7-3 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 151-7-3.* – Dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activité économique, au sens de l'article L. 318-8-1, lorsqu'est identifié un besoin de favoriser l'évolution, la requalification du bâti existant, l'optimisation de l'utilisation de l'espace ou la mixité fonctionnelle, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir des actions ou des opérations contribuant au renouvellement urbain, en tenant compte des besoins supplémentaires en matière de stationnement, de desserte par les transports en commun, de réseaux d'eau, d'assainissement et d'énergie et d'équipements publics et en garantissant la qualité environnementale ainsi que l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- ④ « Lorsqu'un lotissement est compris dans un secteur mentionné au premier alinéa du présent article, l'autorité compétente chargée de l'élaboration du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peut modifier tout ou partie des documents du lotissement dans les conditions prévues à l'article L. 442-11.
- ⑤ « La réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues au présent article peut faire l'objet d'une opération de transformation urbaine en application de l'article L. 315-1. » ;
- ⑥ 2° Après le 4° de l'article L. 153-45, il est inséré un 7° ainsi rédigé :
- ⑦ « 7° Dans le cas prévu à l'article L. 151-7-3. » ;
- ⑧ 3° Le chapitre V du titre I^{er} du livre III est ainsi rétabli :
- ⑨ « *CHAPITRE V*
- ⑩ « *Opérations de transformation urbaine*
- ⑪ « *Art. L. 315-1.* – Les opérations de transformation urbaine ont pour objet d'intervenir dans les secteurs urbains exclusivement ou majoritairement composés d'habitat individuel ou dans les zones d'activité écono-

mique, au sens de l'article L. 318-8-1, pour y favoriser l'évolution ou la requalification du bâti existant et l'optimisation de l'utilisation de l'espace. Elles permettent d'assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues en application de l'article L. 151-7-3.

- ⑫ « Une opération de transformation urbaine est définie par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. La délibération fixe les objectifs, la durée et le périmètre de l'opération. Elle comprend notamment un programme prévisionnel des actions à réaliser, une estimation du coût de l'opération et les conditions de financement envisagées, y compris, le cas échéant, pour les besoins en équipements publics.
- ⑬ « Les actions à conduire pour le compte de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent être confiées, en tout ou partie, à un opérateur y ayant vocation et désigné à cet effet par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public. Leur mise en œuvre peut donner à lieu à une convention avec l'opérateur ainsi désigné.
- ⑭ « L'opération fait l'objet d'une concertation dans les conditions prévues aux articles L. 103-2 à L. 103-6. » ;
- ⑮ 4° La première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 est ainsi modifiée :
- ⑯ a) La première occurrence des mots : « les deux tiers » est remplacée par les mots : « la moitié » ;
- ⑰ b) Les mots : « ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie » sont supprimés ;
- ⑱ 5° L'article L. 442-11 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑲ « La procédure prévue au premier alinéa du présent article peut être utilisée pour assurer la réalisation des orientations d'aménagement et de programmation prévues à l'article L. 151-7-3 et la mise en œuvre d'une opération de transformation urbaine prévue à l'article L. 315-1. »

Mme la présidente. L'amendement n° 37 rectifié *ter*, présenté par MM. Lefèvre et Khalifé, Mmes Jacques et Belrhiti, MM. Burgoa, Klinger, J.P. Vogel et Longeot, Mmes Dumas, Dumont, Billon et Hybert, M. Chatillon, Mme Canayer, M. Belin, Mme Evren, MM. Nougein, Piednoir et Genet, Mme Josende, M. Sido, Mmes de La Provôté et Romagny et MM. Rapin et Haye, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 18

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« Il peut également être procédé à la mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu à l'initiative d'un ou plusieurs colotis ou de leurs ayants cause, à la condition que cette demande soit motivée par un projet de demande d'autorisation d'urbanisme à destination d'habitation. La mise en concordance porte notamment sur la densité maximale de construction.

« La demande est instruite par l'autorité compétente après la réalisation d'une enquête publique menée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement. À l'issue de cette enquête, et sauf opposition significative exprimée par une partie des colotis dans des modalités fixées par décret en Conseil d'État, l'autorité compétente prononce la mise en concordance par décision motivée.

« Les modifications du cahier des charges intervenues en application du présent article sont publiées au fichier immobilier conformément à l'article 35 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

La parole est à M. Laurent Burgoa.

M. Laurent Burgoa. Cet amendement du questeur Antoine Lefèvre vise à permettre aux copropriétaires d'un lotissement de solliciter la mise en concordance du cahier des charges de leur lotissement avec les dispositions d'un PLU ou d'un document d'urbanisme qui en tient lieu, lorsque leur démarche est motivée par une demande d'autorisation d'urbanisme pour des projets à destination d'habitation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet amendement vise à réintroduire dans l'article 2 *ter* les dispositions de l'article 3 *bis* C, que nous avons supprimé en commission.

Il vise à conditionner la mise en concordance des documents du lotissement avec un PLU à l'absence d'opposition d'une majorité qualifiée de colotis, dont la définition serait déterminée par décret en Conseil d'État.

Le dispositif proposé introduit une confusion entre les deux procédures existantes pour modifier les documents du lotissement.

En outre, la rédaction retenue laisse penser que la mise en concordance de ces documents avec le PLU serait une compétence liée de l'autorité compétente, quel que soit le résultat de l'enquête publique, ce qui n'est évidemment pas souhaitable.

De plus, elle durcirait également les règles applicables, puisqu'elle permettrait à une majorité de colotis de s'opposer à la mise en concordance des documents, ce qu'ils ne peuvent faire actuellement lorsque la procédure est menée sur l'initiative de l'autorité compétente.

L'adoption de cet amendement introduirait de la confusion et rigidifierait l'évolution des documents du lotissement : avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. La modification des documents du lotissement permet de faciliter la réhabilitation et la mutation des zones pavillonnaires. Faciliter l'évolution de ces documents est donc une piste majeure pour transformer la ville. C'est pourquoi le droit prévoit déjà des procédures à cette fin.

Toutefois, monsieur le sénateur, vous proposez une mesure en réalité plus stricte que le droit existant, puisque l'accord d'une majorité qualifiée des colotis serait nécessaire pour obtenir de telles modifications.

Par ailleurs, l'article 2 *ter* assouplit les possibilités d'évolution des documents du lotissement en passant d'une majorité qualifiée à une majorité simple.

Pour ces raisons, le Gouvernement sollicite le retrait de cet amendement.

M. Laurent Burgoa. Je retire l'amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 37 rectifié *ter* est retiré.

L'amendement n° 217, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 19

Après la référence :

L. 151-7-3

insérer les mots :

du présent code

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Favorable !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 217.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 2 *ter*, modifié.

*(L'article 2 *ter* est adopté.)*

Après l'article 2 *ter*

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 187, présenté par MM. G. Blanc, Jadot, Benarroche et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le chapitre VI du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 426-... ainsi rédigé :

« Art. L. 426-... – Les lotissements-jardins peuvent être transformés en lotissements à usage d'habitation dans le cas où ils se trouvent à l'intérieur d'une zone affectée à l'habitation par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu.

« Il est dans ce cas constitué une association syndicale de propriétaires en vue de faire autoriser, conformément aux dispositions du présent chapitre, le projet de transformation du lotissement et de réaliser les travaux. »

La parole est à M. Grégory Blanc.

M. Grégory Blanc. Je retirerai cet amendement au profit de l'amendement n° 223 de la commission, mais je tiens à souligner que ma collègue députée Stella Dupont et moi-même avons été alertés sur la situation des lotissements-jardins.

Ces derniers, créés dans les années 1930, continuent d'exister, même si un décret de 1977 tendait à leur appliquer la législation relative aux lotissements de construction.

Il semble qu'il soit encore parfois impossible de construire des logements dans ces lotissements, à cause de coquilles. Sans alourdir la législation, nous voulons la modifier pour régler les blocages découlant des divergences de juristes.

Je remercie la commission de s'être saisie de ce problème et d'avoir déposé un amendement dont la rédaction est sans doute plus aboutie que celle que nous proposons.

Mme la présidente. L'amendement n° 187 est retiré.

L'amendement n° 223, présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 442-9 est supprimé ;

2° Après la section 1 du chapitre II du titre IV du livre IV, il est inséré une section 2, ainsi rédigée :

« Section 2 – Dispositions particulières

« Art. L. 442-15. – Les dispositions des articles L. 442-9 à L. 442-11 et L. 442-13 sont applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins. »

La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Ainsi que M. Grégory Blanc l'a précisé, cet amendement vise à faire évoluer les documents des lotissements-jardins, soit sur l'initiative d'une majorité qualifiée des colotis et non plus uniquement de leur unanimité, soit sur l'initiative de la collectivité après enquête publique.

Ces documents seront en outre soumis aux mêmes règles de caducité, fixée à dix ans, que les autres autorisations.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Nous partageons totalement l'intention de la commission et de M. Blanc : avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 223.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2 *ter*.

Article 2 *quater*

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° (*nouveau*) À l'article L. 151-26, les mots : « au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existant ou programmés » sont supprimés ;
- ③ 2° (*Supprimé – (Adopté.)*)

Article 2 *quinquies*

- ① Le titre V du livre I^{er} du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° (*Supprimé*)

- ③ 1° *bis* (nouveau) Après l'article L. 151-30, il est inséré un article L. 151-30-1 ainsi rédigé :
- ④ « Art. L. 151-30-1. – Dans des secteurs qu'il délimite, le règlement peut prévoir que les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réduites, à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement. » ;
- ⑤ 1° *ter* (nouveau) À l'article L. 151-31, le taux : « 15 % » est remplacé par le taux : « 30 % » et sont ajoutés les mots : « , ou dès lors qu'il existe dans l'environnement immédiat de l'opération une aire de covoiturage » ;
- ⑥ 1° *quater* (nouveau) L'article L. 151-33 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le règlement précise les conditions d'application du présent alinéa, qui peuvent être différenciées selon les secteurs et les types de bâtiments. » ;
- ⑧ b) Après le même deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Pour les opérations portant création d'au plus dix logements, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à déclaration préalable peut être tenu quitte des obligations mentionnées au premier alinéa en ayant recours à une aire de stationnement mutualisée, dans les conditions définies par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. » ;
- ⑩ 1° *quinquies* (nouveau) L'article L. 151-35 est ainsi modifié :
- ⑪ a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑫ – les mots : « à 3° » sont remplacés par les mots : « et 1° *bis* » ;
- ⑬ – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. » ;
- ⑭ b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- ⑮ – les mots : « à 3° » sont remplacés par les mots : « et 1° *bis* » ;
- ⑯ – le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « huit » ;
- ⑰ 1° *sexies* (nouveau) À l'article L. 151-36, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « huit » ;
- ⑱ 1° *septies* (nouveau) L'article L. 152-6 est ainsi modifié :
- ⑲ a) Au 4°, le nombre : « 500 » est remplacé par le nombre : « 800 » ;
- ⑳ b) Après le 5°, il est inséré un 5° *bis* ainsi rédigé :
- ㉑ « 5° *bis* Déroger aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements, pour les travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire supérieure à 30 % de la surface existante ; »

㉒ 2° L'article L. 152-6-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

㉓ « En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, autoriser des dérogations aux règles fixées par le règlement en application de la dernière phrase du deuxième alinéa de l'article L. 151-33. »

Mme la présidente. L'amendement n° 16 rectifié, présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Panunzi et Belin, Mme Di Folco, MM. Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouleau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klingner, Mme Hybert et M. Sido, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Après la référence :

L. 151-31,

insérer les mots :

les mots : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation » sont remplacés par les mots : « Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés »,

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. La loi permet une réduction de 30 % des obligations de réalisation d'aires de stationnement en cas de mise à disposition de véhicules propres ou d'aires de covoiturage.

Cet amendement a pour objet de sécuriser juridiquement ce dispositif, afin de promouvoir les mobilités décarbonées et d'harmoniser son application si ce sujet n'est pas abordé dans le PLU.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La rédaction actuelle de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme est suffisamment explicite sur le fait que cette disposition est d'application directe, la loi prévalant évidemment sur d'éventuelles dispositions contraires des PLU.

Aussi vous demanderai-je, mon cher collègue, de bien vouloir retirer votre amendement, qui tend à augmenter la confusion en supprimant la référence à l'obligation fixée dans les PLU en matière de stationnement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Monsieur Blanc, l'amendement n° 16 rectifié est-il maintenu ?

M. Jean-Baptiste Blanc. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 16 rectifié est retiré.

L'amendement n° 122, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Après le troisième alinéa de l'article L. 151-34, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° De logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-1 du code de la construction et de l'habitation ; »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Par cet amendement, élaboré avec l'Union sociale pour l'habitat, nous proposons d'harmoniser le régime de création d'aires de stationnement en intégrant à la liste des exceptions prévues les logements réalisés en bail réel solidaire (BRS), qui ont vocation à accueillir le même profil d'habitants que les bâtiments qui bénéficient déjà d'une exonération.

Cette mesure permettrait de simplifier le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme requises pour la création de logements en BRS.

Par ailleurs, l'obligation de créer des aires de stationnement augmente significativement les coûts de construction de ce type de logements, ce qui n'est pas souhaitable.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Dans la mesure où il ne s'agit que d'une faculté laissée aux PLU, et non d'une dérogation applicable uniformément sur tout le territoire, la commission émet un avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Outre le fait que son adoption favorisera le recours au BRS, le Gouvernement émet un avis favorable sur cet amendement, pour les mêmes raisons.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 122.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 127, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Après le troisième alinéa de l'article L. 151-34, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... D'un logement-foyer au sens de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation ; »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement, travaillé en concertation avec CDC Habitat, vise à harmoniser le régime de création d'aires de stationnement en intégrant les logements-foyers à la liste des bâtiments exonérés.

Cette mesure permettrait de simplifier le dépôt et l'instruction des autorisations d'urbanisme requises pour la réalisation de ces résidences sociales. Par ailleurs, l'obligation de créer des aires de stationnement augmente significativement les coûts de construction de ces résidences, ce qui n'est pas souhaitable non plus.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Les pensionnaires de logements-foyer sont en effet moins susceptibles d'utiliser des véhicules particuliers que d'autres habitants. En fonction des réalités locales, il nous semble pertinent de permettre aux PLU d'exempter ces structures des obligations relatives aux places de stationnement : avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 127.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 32 rectifié est présenté par MM. Fargeot, Longeot, Delcros, Maurey et Laugier, Mme O. Richard, MM. Kern, Canévet et Henno, Mmes Billon et Patru, M. Duffourg, Mmes Perrot et Romagny et M. Haye.

L'amendement n° 219 est présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 12 et 15

Rédiger ainsi ces alinéas :

- les mots : « aux 1° à 3° » sont remplacés par les mots : « au 1° » ;

La parole est à M. Daniel Fargeot, pour présenter l'amendement n° 32 rectifié.

M. Daniel Fargeot. L'article 2 *quinquies*, adopté en commission, permet aux PLU de déterminer le nombre de places de stationnement nécessaire et supprime le plafond les concernant.

La loi prévoit actuellement l'obligation de réaliser une seule aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs intermédiaires (LLI). Toutefois, cette disposition ne correspond pas à la réalité fonctionnelle des ménages, qui disposent souvent d'au moins deux véhicules. L'espace public se retrouve donc rapidement saturé, sans que les maires puissent apporter de solution à ce problème.

Cet amendement vise donc à permettre à chaque commune de fixer dans ses documents d'urbanisme le nombre de places de stationnement nécessaire.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure, pour présenter l'amendement n° 219.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Nous avons déjà approuvé cette mesure en commission. Il s'agit de la rédiger de manière plus économe, sans supprimer dans le même temps la possibilité d'exempter les LLI de toute obligation en matière de stationnement dans les PLU, en fonction des conditions locales.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 32 rectifié et 219.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 2 *quinquies*, modifié.

(L'article 2 quinquies est adopté.)

Après l'article 2 *quinquies*

Mme la présidente. L'amendement n° 49 rectifié *bis*, présenté par MM. P. Vidal, Delia, J.B. Blanc et Panunzi, Mmes Belrhiti et Di Folco, MM. Burgoa et J.P. Vogel, Mme Hybert, M. Klinger, Mmes Gosselin et Micouleau, M. Bruyen, Mme Gruny, MM. Bouchet, Perrin et Lefèvre, Mme Evren, MM. Piednoir et Genet, Mme Josende et M. Saury, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *quinquies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le 6° de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les opérations de réhabilitation d'immeubles existants en centre-ville, la collectivité compétente peut, par délibération motivée, déroger à l'obligation de création de places de stationnement prévue par le règlement du plan local d'urbanisme. »

La parole est à M. Paul Vidal.

M. Paul Vidal. L'obligation stricte de créer des places de stationnement lors de la réhabilitation d'immeubles existants constitue un frein majeur à la rénovation du bâti ancien et à la production de logements en centre-ville. Lever cette contrainte sous le contrôle de la collectivité compétente encouragerait la transformation de logements vacants ou obsolètes. Cela participerait ainsi à la lutte contre l'artificialisation des sols et à la revitalisation des centres urbains.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet amendement tend à compléter de manière heureuse une disposition introduite en commission, qui vise à favoriser la requalification des logements. Il paraît pertinent de l'élargir aux autres types de bâtiments : avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Sagesse, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 49 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 2 *quinquies*.

L'amendement n° 29 rectifié *bis*, présenté par MM. Fargeot, Longeot, Maurey et Laugier, Mmes O. Richard et Gacquerre, MM. Kern, Canévet et Henno, Mmes Billon et Patru, M. Duffourg, Mmes Perrot et Romagny et M. Haye, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *quinquies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les articles L. 113-18 et L. 113-19 sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

« Les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales déterminent la surface minimale permettant le stationnement sécurisé des vélos. » ;

2° Le premier alinéa de l'article L. 113-20 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales déterminent la surface minimale permettant le stationnement sécurisé des vélos. »

La parole est à M. Daniel Fargeot.

M. Daniel Fargeot. Cet amendement a pour objet de restituer aux communes la possibilité de déterminer elles-mêmes dans leurs documents d'urbanisme la surface minimale réservée au stationnement des vélos dans les projets de construction ou de travaux sur des bâtiments.

Le dispositif actuel ne prend pas en compte les contraintes spécifiques des territoires. En effet, les mêmes problématiques ne se rencontrent pas dans une ville à l'habitat dense ou dans une commune rurale ou périurbaine. En conséquence, des locaux de stationnement de vélos largement surdimensionnés restent vides, leurs usages étant par la suite détournés.

Cette situation limite l'efficacité même de la politique cyclable, tout en provoquant parfois le blocage de projets de logements ou de réhabilitation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. En commission, nous avons supprimé une disposition permettant aux promoteurs de remplacer les obligations fixées dans le PLU pour le stationnement de véhicules par des garages à vélo. Ce mode de transport n'est pas pertinent partout et il convient de s'adapter aux modes de mobilité locaux.

En revanche, il me semble que la taille d'un vélo est standard ; par conséquent, celle d'un garage à vélo peut l'être aussi. Permettre à chaque PLU de fixer la taille des garages à vélo induirait une variabilité dans les règles applicables, ce qui n'irait vraiment pas dans le sens de la simplification.

Pour cette raison, la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle y sera défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Monsieur Fargeot, l'amendement n° 29 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Daniel Fargeot. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 29 rectifié *bis* est retiré.

Article 2 *sexies A (nouveau)*

- ① Après l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 151-35-1 A ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 151-35-1 A.* – Lorsque le rapport de présentation du plan local d'urbanisme fait apparaître une insuffisance des capacités de stationnement de véhicules

motorisés ouverts au public et l'impossibilité d'augmenter ces capacités en raison des caractéristiques du tissu urbain ou des contraintes de réduction de l'artificialisation des sols, le règlement peut fixer des secteurs dans lesquels les locataires de logements locatifs mentionnés à l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation ne peuvent, par dérogation au même article, renoncer à l'usage d'une aire de stationnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions dans lesquelles, dans ces secteurs, un locataire peut néanmoins renoncer à cet usage, en application du même article L. 442-6-4, lorsqu'il justifie qu'il ne dispose pas de véhicule motorisé. »

Mme la présidente. L'amendement n° 115, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. L'amendement vise à supprimer l'article, qui impose aux locataires de logements sociaux, disposant par définition de revenus modestes, de louer une place de stationnement dans leur immeuble dans des secteurs identifiés dans le règlement du PLU. Cette disposition constitue une dérogation à l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation, qui interdit de subordonner la location des logements sociaux à la location d'une aire de stationnement.

Une telle obligation serait malvenue pour des personnes qui n'ont souvent pas de voiture et qui rencontrent parfois des difficultés à payer leur loyer. Les obliger à louer un local de stationnement n'est pas acceptable.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Les locataires de logements sociaux ne sont pas tenus de louer les places de parking disponibles dans leur résidence, alors même que ces résidences doivent comporter un certain nombre de places de stationnement par logement.

Cela aboutit dans certaines zones à un engorgement des places de stationnement public, alors même que des places demeurent vides, faute de réussir à les louer, dans les résidences sociales.

Lors de l'examen de la loi 3DS, le Sénat avait déjà adopté des amendements de Mmes Dominique Estrosi Sassone et Valérie Létard, qui visaient à revenir sur l'obligation légale de dissocier le bail d'un logement social de celui d'une place de stationnement, mais cette disposition n'avait pas été conservée dans la suite de la navette.

La commission des affaires économiques l'avait de nouveau adoptée lors de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables l'an dernier.

Il s'agit d'une mesure de bon sens, qui ne pénalise pas les locataires de logements sociaux, qui seront déliés de l'obligation de louer un parking s'ils attestent ne pas posséder de véhicule. Il s'agit en outre d'une mesure proportionnée puisqu'elle ne s'appliquera que là où le PLU le prévoira.

La commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Madame la sénatrice, je partage votre souhait de voir cette disposition supprimée dans la mesure où elle va plus loin que ce que le droit de l'urbanisme a vocation à faire, c'est-à-dire régir l'utilisation du sol.

Une collectivité territoriale ne peut être habilitée à réglementer l'usage des places de parking, la gestion de ces places, leur acquisition ou leur vente dans son PLU. Cela relève d'autres législations que celle de l'urbanisme et fait appel à d'autres équilibres constitutionnels.

Une telle disposition présente par ailleurs un risque de rupture d'égalité entre les locataires du parc social, auxquels cette obligation incomberait, et ceux du parc privé, qui en seraient dispensés sans que la différence de traitement soit justifiée.

Le Gouvernement émet donc un avis favorable sur l'amendement de suppression n° 115.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 115. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 2 *sexies* A. *(L'article 2 sexies A est adopté.)*

Article 2 *sexies* B (nouveau)

Le 1° *bis* de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme est abrogé.

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 125 est présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 188 est présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncey Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel.

L'amendement n° 220 est présenté par Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 125.

Mme Viviane Artigalas. Notre groupe propose la suppression de l'article 2 *sexies* B, qui abroge la disposition actuelle du code de l'urbanisme prévoyant que le règlement du PLU puisse ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs intermédiaires.

Mme la présidente. La parole est à M. Yannick Jadot, pour présenter l'amendement n° 188.

M. Yannick Jadot. Défendu !

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure, pour présenter l'amendement n° 220.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. En commission, nous avons adopté un amendement visant à supprimer le plafond légal imposant la création d'une place de stationnement.

ment par logement locatif intermédiaire. Cependant, cet amendement tendait également à supprimer la possibilité pour le PLU d'exempter les LLI de toute obligation de création de places de stationnement.

En adoptant tout à l'heure l'amendement n° 32 rectifié de M. Fargeot à l'article 2 *quinquies*, nous avons maintenu la suppression du plafond légal d'une place par LLI. Toutefois, il est tout à fait pertinent de rétablir la possibilité pour le PLU d'adapter les obligations concernant les LLI aux circonstances locales.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je partage la volonté d'inciter les élus locaux à produire les logements locatifs intermédiaires dont les territoires et les actifs ont besoin. Lorsque les exigences locales en matière de stationnement sont disproportionnées, elles peuvent se retourner contre le logement.

Elles en arrivent à fragiliser l'équilibre économique, voire la faisabilité des opérations de logement locatif intermédiaire, faute de trouver le foncier nécessaire, en particulier dans les zones les plus tendues.

L'article 2 *sexies* B freinerait la production de LLI. Conserver le droit existant est plus cohérent avec notre objectif de favoriser le logement abordable : avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 125, 188 et 220.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 2 *sexies* B est supprimé.

Article 2 *sexies* (Supprimé)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 24 rectifié est présenté par MM. Buval, Patriat et Buis, Mmes Cazebonne et Duranton, M. Fouassin, Mme Havet, MM. Iacovelli, Kulimoetoke, Lemoine et Lévrier, Mme Nadille, M. Patient, Mme Phinera-Horth, M. Rambaud, Mme Ramia, M. Rohfritsch, Mme Schillinger, M. Théophile et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

L'amendement n° 93 rectifié *bis* est présenté par MM. Canévet et Maurey, Mme Saint-Pé, MM. Kern et Longeot, Mme Romagny, MM. Menonville et Delcros, Mmes Patru et de La Provôté, M. Folliot et Mme Gacquerre.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Après l'article L. 152-5-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 152-5-... ainsi rédigé :

« Art. L. 152-5-... – L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur des constructions lorsque celles-ci ont pour objet d'accueillir une activité industrielle ou logistique, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages et ainsi de favoriser la densification des zones concernées ou la limitation de l'artificialisation des sols.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'exercice de cette dérogation. »

La parole est à M. Frédéric Buval.

M. Frédéric Buval. Dans un contexte de recherche de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, il est urgent de favoriser des modèles vertueux, notamment au travers de la construction de bâtiments à usage industriel ou logistique à étages.

Ces entrepôts permettent de répondre à un besoin très concret tout en faisant face au manque de foncier disponible dans les zones urbanisées. Ils participent en outre à la transition écologique, le rapprochement des lieux de stockage des centres de consommation réduisant les distances parcourues et donc les émissions de gaz à effet de serre.

Ces projets se heurtent aujourd'hui à une limite : la hauteur maximale inscrite dans les plans locaux d'urbanisme est souvent plafonnée à dix ou douze mètres.

Cet amendement tend à permettre aux maires de déroger à cette limite de hauteur, comme c'est déjà le cas pour les constructions végétalisées ou à haute performance environnementale.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Longeot, pour présenter l'amendement n° 93 rectifié *bis*.

M. Jean-François Longeot. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Nous comprenons bien évidemment la volonté des auteurs de ces amendements.

Toutefois, la hauteur des bâtiments industriels et logistiques fait l'objet d'une réglementation dans les documents d'urbanisme, car ce type de construction peut revêtir des enjeux particuliers en matière d'acceptabilité sociale, de voisinage en milieu urbain et d'insertion paysagère en milieu rural.

Les dérogations au PLU pour faciliter l'implantation de projets logistiques et industriels doivent donc revêtir un caractère très exceptionnel pour ne pas affaiblir la planification et la concertation autour des projets.

En outre, des procédures de mise en compatibilité existent déjà pour faire rapidement évoluer le PLU en vue de favoriser l'exécution de projets d'ampleur. Elles prévoient la réalisation d'une enquête publique, le dépôt d'une déclaration de projet, une procédure intégrée ou une procédure spécifique pour les projets industriels d'intérêt national.

Pour ces raisons, la commission demande le retrait de ces amendements.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même argumentaire, même avis !

Mme la présidente. Monsieur Buval, l'amendement n° 24 rectifié est-il maintenu ?

M. Frédéric Buval. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Monsieur Longeot, l'amendement n° 93 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Jean-François Longeot. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 93 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 24 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 2 *sexies* demeure supprimé.

Après l'article 2 *sexies*

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 91 rectifié *bis*, présenté par MM. Canévet, Kern, Longeot, Menonville et Delcros, Mme Patru, M. Folliot, Mme Gacquerre et M. Haye, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *sexies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Une construction, un bâtiment, une installation ou un établissement revêtant un caractère industriel au sens de l'article 1500 du code général des impôts constitue un projet industriel au sens du I de l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme et du c du 7° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience.

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Afin de faciliter le développement d'implantations industrielles sur le territoire national, la loi relative à l'industrie verte a prévu l'application de dispositions spécifiques en ce qui concerne la mise en conformité de certains projets avec les règles et les plans d'urbanisme. Ces dispositions demeurent réservées aux projets industriels, ce qui limite leur application aux investissements réalisés dans le secteur secondaire.

Par cet amendement, nous proposons d'étendre à certains bâtiments les mesures de simplification concernant les projets d'intérêt national majeur, définis à l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme, et les projets d'envergure nationale ou européenne (Pene), définis à l'alinéa 7 du III de l'article 194 de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

À cette fin, nous proposons de faire référence à l'article 1500 du code général des impôts, qui définit les établissements industriels soumis aux dispositions de l'article 1499 du même code, en incluant notamment les grands entrepôts mettant en œuvre des équipements importants.

Mme la présidente. L'amendement n° 25 rectifié, présenté par MM. Buval, Patriat et Buis, Mmes Cazebonne et Duranton, M. Fouassin, Mme Havet, MM. Iacovelli, Kulimoetoke, Lemoyne et Lévrier, Mme Nadille, M. Patient, Mme Phinera-Horth, M. Rambaud, Mme Ramia, M. Rohfritsch, Mme Schillinger, M. Théophile et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *sexies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Une construction, une installation ou un établissement revêtant un caractère industriel au sens des dispositions de l'article 1500 du code général des impôts constitue un projet industriel au sens du I de l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme et du c

du 7° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience.

La parole est à M. Frédéric Buval.

M. Frédéric Buval. La loi du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte a permis d'obtenir des avancées importantes pour faciliter l'implantation de sites industriels, notamment en matière d'urbanisme et de consommation d'espaces naturels, mais son champ d'application reste beaucoup trop limité. À ce jour, nombre d'infrastructures indispensables à notre réindustrialisation – je pense aux réseaux énergétiques, numériques ou logistiques – n'entrent pas dans le champ de ses dispositions ; or, sans ces infrastructures, pas de possibilité de relocalisation ni de compétitivité industrielle.

Cet amendement tend donc à élargir le bénéfice de ces règles à toutes les activités ayant un caractère industriel au sens du code général des impôts. Cette définition aurait le mérite d'être claire, reconnue et juridiquement sécurisée. Elle éviterait la multiplication de définitions concurrentes au sein de notre droit et renforcerait l'efficacité de notre stratégie de réindustrialisation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. L'article 1500 du code général des impôts définit comme projets industriels les projets dont le matériel de production a une valeur supérieure à 500 000 euros, mais son champ est plus large que l'industrie stricto sensu, puisqu'il peut notamment recouvrir des activités logistiques ou numériques.

En revanche, cela ne semble pas pertinent du point de vue de l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme, qui permet de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec tout « projet industriel qui revêt, eu égard à son objet et à son envergure, notamment en termes d'investissement et d'emploi, une importance particulière pour la transition écologique ou la souveraineté nationale », puisque cette procédure, instaurée par la loi Industrie verte précitée, vise spécifiquement les activités de production et non les entrepôts logistiques.

Je suis en outre très gênée, mes chers collègues, que vous utilisiez cette définition pour élargir la liste des projets pouvant être qualifiés de projets d'envergure nationale ou européenne au sens de la loi Climat et Résilience, car cette disposition n'a aucun lien avec le texte que nous examinons aujourd'hui. Vous aviez d'ailleurs déposé, sans succès, un amendement identique lors de l'examen de la proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux (Trace) et le rapporteur vous avait alors répondu à bon droit que l'adoption de votre amendement exempterait du décompte de l'artificialisation les entrepôts, mais empêcherait en outre de qualifier de « Pene » les petites industries stratégiques, ce qui n'est évidemment pas souhaitable.

Par conséquent, la commission demande le retrait de ces amendements.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le Gouvernement a une position analogue à celle de Mme la rapporteure, dont l'argumentation est très claire.

Demande de retrait, pour les mêmes motifs.

Mme la présidente. Monsieur Longeot, l'amendement n° 91 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Jean-François Longeot. Au regard des explications de Mme la rapporteure et de Mme la ministre, je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 91 rectifié *bis* est retiré.

Monsieur Buval, l'amendement n° 25 rectifié est-il maintenu ?

M. Frédéric Buval. Je le retire également, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 25 rectifié est retiré.

Article 2 septies (Supprimé)

Mme la présidente. Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures trente.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt heures cinq, est reprise à vingt et une heures trente, sous la présidence de Mme Anne Chain-Larché.)

PRÉSIDENCE DE MME ANNE CHAIN-LARCHÉ vice-présidente

Mme la présidente. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion de la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

Dans la discussion du texte de la commission, nous en sommes parvenus à l'examen de l'amendement tendant à insérer un article additionnel après l'article 2 septies.

Après l'article 2 septies

Mme la présidente. L'amendement n° 89 rectifié, présenté par MM. Canévet et Kern, Mmes Guidez et Saint-Pé, MM. Longeot, Menonville et Delcros, Mmes Patru et de La Provôté, M. Folliot, Mme Gacquerre et M. Haye, est ainsi libellé :

Après l'article 2 septies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 122-6 du code de l'environnement est abrogé.

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Je le considère comme défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet amendement tend à supprimer l'article du code de l'environnement qui précise la forme sous laquelle l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme doit se présenter.

Faire disparaître l'article qui précise les modalités de l'évaluation environnementale ne ferait pas pour autant disparaître l'obligation d'y procéder, laquelle découle directement de l'article 5 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à

l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et de son annexe I, que l'article L. 122-6 du code de l'environnement se borne à reprendre.

Une telle suppression n'entraînerait donc que de l'insécurité juridique pour les acteurs qui doivent procéder à cette évaluation : avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, madame la présidente.

M. Jean-François Longeot. Je le retire !

Mme la présidente. L'amendement n° 89 rectifié est retiré.

Article 2 octies (Supprimé)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 12 rectifié *ter*, présenté par M. Burgoa, Mmes Micouleau et Belrhiti, MM. Bonhomme, Klingner, Fialaire, Karoutchi et Bouchet, Mme Josende, MM. Bacci, Perrin, Rietmann, Cadec, J.P. Vogel, de Legge, Brisson, Panunzi, Belin et Rapin, Mme Canayer, M. P. Vidal, Mme Housseau, M. Hingray, Mme Malet, MM. Mandelli, Bitz et Allizard, Mme Evren et M. Genet, est ainsi libellé :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Lorsque la création ou l'extension d'une carrière compatible avec le schéma régional des carrières est contraire au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme, au document en tenant lieu ou à la carte communale en vigueur, ce schéma, ce plan, ce document ou cette carte peut, à l'initiative de l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme, être mis en compatibilité avec le schéma régional des carrières dans les conditions définies à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

La parole est à M. Laurent Burgoa.

M. Laurent Burgoa. Le présent amendement vise à rétablir un article de simplification permettant aux autorités compétentes en matière d'urbanisme de recourir à la procédure intégrée de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, afin de mettre en compatibilité leur plan local d'urbanisme et leur Scot avec le schéma régional des carrières.

Une telle mesure est attendue tant par les élus des nombreuses collectivités abritant des carrières que par les professionnels du secteur. Elle comporte un élément clé que ne présente pas la procédure de déclaration de projet de l'article précité : le caractère intégré de la procédure, qui permettra de gagner du temps. Ainsi, si la collectivité le souhaite, elle pourra grouper la mise en compatibilité du Scot avec celle de son PLU.

Alors que nous devons soutenir notre activité économique et privilégier les matériaux naturels français, cette disposition permettra d'éviter d'acheter à l'étranger des matériaux que l'on pourrait produire chez nous.

Mme la présidente. L'amendement n° 175 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

L'amendement n° 66 rectifié, présenté par Mme Paoli-Gagin, MM. Chevalier, Brault et Chasseing, Mme L. Darcos et MM. Grand, V. Louault, A. Marc et Wattebled, est ainsi libellé :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

I. – Lorsqu'un projet d'exploitation de carrière, au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier ou mentionné à l'article L. 515-1 du code de l'environnement, est compatible avec le schéma de cohérence territoriale mentionné à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, mais contraire à l'affectation des sols définie par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ou à la carte communale en vigueur au moment de l'instruction, le maire de la commune d'implantation du projet a la possibilité de procéder à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans les conditions définies à l'article L. 300-6-1 du même code.

II. – La procédure intégrée pour les projets d'exploitation de carrière est conduite dans un délai de quinze mois à compter de son engagement.

La parole est à M. Vincent Louault.

M. Vincent Louault. Il est défendu !

Mme la présidente. L'amendement n° 2, présenté par M. Longeot, est ainsi libellé :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

I. – Lorsqu'un projet d'exploitation de carrière, au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier ou mentionné à l'article L. 515-1 du code de l'environnement, est compatible avec le schéma de cohérence territoriale mentionné à l'article L. 141-1 du code de l'urbanisme, mais contraire à l'affectation des sols définie par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu ou à la carte communale en vigueur au moment de l'instruction, le maire de la commune d'implantation du projet a la possibilité de procéder à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme dans les conditions définies au I *bis* de l'article L. 300-6-1 du même code.

II. – La procédure intégrée pour les projets d'exploitation de carrière est conduite dans un délai de quinze mois à compter de son engagement.

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Défendu également !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Il y a eu beaucoup de malentendus sur l'article 2 *octies*, introduit en commission à l'Assemblée nationale, puis supprimé en séance publique, puis rétabli sous une autre forme par les députés.

Notre commission a pour sa part supprimé cet article, dont la rédaction était très proche de celle qui est proposée par les amendements n°s 66 rectifié et 2. En effet, dans la mesure où il s'agit simplement de rendre, sur l'initiative de la collectivité compétente pour l'élaborer, le PLU compatible avec un projet que cette dernière soutient, le recours à la procédure intégrée ne présente que peu d'intérêt, puisque la procédure, bien connue des communes et d'ailleurs très employée, de mise en compatibilité est la même que l'on soit dans le cas d'une procédure intégrée ou dans celui d'une simple déclaration de projet.

La commission a donc émis un avis défavorable sur les amendements n°s 66 rectifié et 2.

En revanche, l'amendement n° 12 rectifié *ter* a plus de sens, puisqu'il a pour objet de prévoir que tout projet compatible avec le schéma régional des carrières peut faire l'objet d'une mise en compatibilité non seulement du PLU, mais encore du Scot, ce qui permet de paralléliser les procédures et donc de gagner du temps.

Je ne suis pas très à l'aise avec l'idée de permettre le recours à cette procédure accélérée pour tout projet de carrière dès lors que l'autorité compétente en a décidé ainsi. Je rappelle que la procédure intégrée est actuellement utilisée uniquement pour des projets d'intérêt général, notion qui n'apparaît pas dans votre amendement, monsieur Burgoa.

Pour autant, j'entends le besoin d'accélération qui émane des professionnels du secteur et de ceux du bâtiment : la relance de la construction, que nous appelons de nos vœux, requerra forcément une production plus importante de matières premières. Il vaut mieux, y compris pour notre bilan carbone global, que celles-ci soient produites localement, selon nos normes environnementales, plutôt qu'importées.

Actuellement, les délais d'ouverture d'une carrière dépassent fréquemment dix ans, ce qui est évidemment excessif et incompatible avec nos efforts de souveraineté industrielle. Accélérer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme permettra d'accélérer les choses sans réduire les protections environnementales et de sécurité.

Aussi, même si je préférerais que nous ayons ce débat dans le cadre de l'examen d'un texte sectoriel adapté, la commission s'en remet à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le Gouvernement ne souhaite pas retenir les propositions formulées au travers de ces amendements.

En effet, le droit commun offre déjà à la commune, si elle l'accepte, plusieurs outils permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme dans le cadre d'un projet de création de carrière. Je pense notamment à la procédure de déclaration de projet, qui n'est ni plus longue ni plus difficile à mettre en œuvre que la procédure intégrée, puisque les étapes visant à mettre en compatibilité les documents d'urbanisme sont quasiment identiques. En outre, la durée des procédures de révision ou de modification des PLU peut être très largement réduite si les études préalables sont engagées bien en amont.

Il n'est donc nul besoin de complexifier la norme en recourant à la procédure intégrée pour une unique catégorie, dont les spécificités ne justifient aucunement un régime spécial, sans quoi cela conduirait à des demandes « reconventionnelles » de chaque domaine d'activité pour disposer de sa propre procédure.

De surcroît, la création d'une telle procédure aurait un effet contre-productif, car la procédure ad hoc ainsi créée donnerait lieu à des interrogations lors de ses premières applications, lesquelles interrogations conduiraient à des contentieux et seraient source d'incertitude pour les porteurs de projet, alors que, à l'inverse, l'utilisation de procédures de droit commun bien balisées les sécurise.

Le Gouvernement demande donc le retrait de ces amendements ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 12 rectifié *ter*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 2 *octies* est rétabli dans cette rédaction, et les amendements n^{os} 66 rectifié et 2 n'ont plus d'objet.

Après l'article 2 *octies*

Mme la présidente. L'amendement n^o 88 rectifié, présenté par MM. Canévet et Kern, Mmes Guidez et Saint-Pé, M. Longeot, Mme Romagny, MM. Menonville et Delcros, Mme Patru et M. Haye, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *octies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 104-3 du code de l'urbanisme est complété un alinéa ainsi rédigé :

« Les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 153-34 et L. 153-45 du code de l'urbanisme n'exigent pas d'évaluation environnementale nouvelle ou actualisée. »

La parole est à M. Michel Canévet.

M. Michel Canévet. Cet amendement et les suivants visent à alléger les contraintes, notamment économiques, relatives à la construction et à l'urbanisme.

En effet, nombre de projets se trouvent aujourd'hui bloqués par des normes et des contraintes administratives de toutes natures, qui retardent leur mise en œuvre. Cela est préjudiciable à notre économie, car, en empêchant ces projets de se réaliser, on engendre, plutôt que des points de croissance, de l'attente et de l'immobilisme...

Il est temps de prendre la mesure des choses et d'apporter de véritables simplifications à notre droit de l'urbanisme et de la construction.

Tel est le sens de cet amendement, qui vise à dispenser de la réalisation d'études environnementales les modifications simplifiées et les révisions dites allégées des documents d'urbanisme. Ces études environnementales font plaisir aux bureaux d'études, mais elles allongent les délais, alors qu'il s'agit souvent de sujets mineurs. Il n'est pas utile de faire durer le plaisir en la matière ; il faut au contraire être efficace, c'est-à-dire faire en sorte que les projets se concrétisent au plus vite.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La procédure de révision dite allégée est supprimée par l'article 1^{er} A de cette proposition de loi. Quant à la modification simplifiée, elle ne saurait faire l'objet d'une exemption de principe et généralisée de l'évaluation environnementale. Je le répète, la directive européenne précitée du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, encadre fortement les possibilités de modifications sur ce point.

Je comprends votre sentiment, mais nous ne pouvons pas légiférer contre le droit européen : demande de retrait.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Cet amendement, monsieur le sénateur Canévet, est contraire aux dispositions de la directive européenne dite Plans-programmes, selon laquelle tout plan ou programme susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement doit être soumis à évaluation environnementale.

Ce n'est pas le type de procédure qui détermine l'existence d'incidences notables des documents d'urbanisme sur l'environnement. Le critère que vous proposez ne correspond donc pas au cadre européen, même si, pour ma part, je souhaite le faire évoluer sur ce point.

À titre d'exemple, la procédure de révision allégée permet la réduction d'un espace boisé classé et la procédure de modification simplifiée permet l'identification de zones d'accélération pour l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable. Supprimer l'évaluation environnementale de ces procédures fragiliserait les documents d'urbanisme sur le plan contentieux, donc les collectivités locales qui les ont rédigés.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement.

Mme la présidente. Monsieur Canévet, l'amendement n^o 88 rectifié est-il maintenu ?

M. Michel Canévet. Non, je le retire, madame la présidente, mais je compte sur Mme la ministre pour faire évoluer le droit européen.

Mme la présidente. L'amendement n^o 88 rectifié est retiré.

L'amendement n^o 92 rectifié, présenté par M. Canévet, Mme Saint-Pé, MM. Kern et Longeot, Mme Romagny, MM. Menonville et Delcros, Mmes Patru et de La Provôté, M. Folliot et Mme Gacquerre, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *octies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1^o Aux b et c du 1^o de l'article L. 112-10, les mots : « secteurs déjà urbanisés » sont remplacés par les mots : « espaces urbanisés » ;

2^o À la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3, les mots : « et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, » sont supprimés ;

3^o Le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « secteurs déjà urbanisés » sont remplacés par les mots : « espaces urbanisés » ;

b) La seconde phrase est supprimée ;

4^o Au premier alinéa de l'article L. 141-13, les mots : « et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8 » sont supprimés ;

5^o Au 2^o de l'article L. 312-9, les mots : « des secteurs déjà urbanisés » sont remplacés par les mots : « d'espaces urbanisés » ;

6^o À l'article L. 312-10, les mots : « secteurs déjà urbanisés » sont remplacés par les mots : « espaces urbanisés ».

La parole est à M. Michel Canévet.

M. Michel Canévet. Il s'agit de mieux définir les espaces déjà urbanisés. En effet, il est difficile de faire évoluer les choses en la matière, en particulier dans les zones soumises à la loi Littoral.

Le bon sens exigerait que les secteurs déjà urbanisés puissent être densifiés ; or cela ne peut se faire aussi facilement qu'on le voudrait. Cet amendement vise donc à faire avancer les choses...

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Cet amendement a pour objet de supprimer la notion de secteur déjà urbanisé du code de l'urbanisme.

C'est la loi Élan qui a substitué cette notion à celle de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement », qui aurait fait l'objet d'une jurisprudence restrictive.

Le fait de confier au Scot l'identification de ces secteurs déjà urbanisés a été introduit dans la loi sur l'initiative de la commission des affaires économiques du Sénat, sous l'impulsion de son actuelle présidente, qui était alors rapporteur de ce texte. La commission avait ainsi souhaité préciser le rôle du Scot dans l'identification des secteurs déjà urbanisés, dans le dessein de permettre une utilisation plus large des facultés d'urbanisation en dehors des agglomérations et villages existants.

Il ne paraît pas opportun de supprimer cette disposition, qui, au contraire, sécurise les porteurs de projet en pré déterminant les territoires constructibles sur le fondement d'un faisceau d'indices.

L'avis de la commission est défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

M. Michel Canévet. Je retire l'amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 92 rectifié est retiré.

L'amendement n° 150 rectifié, présenté par M. Haye, Mmes Guidez et Billon, MM. Kern et J.M. Arnaud, Mme Jacquemet et M. Menonville, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *octies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsqu'une proposition de création de zone d'aménagement différé émane d'une commune, le représentant de l'État est tenu de rendre sa décision motivée dans un délai de six mois à compter de la réception de la demande. À défaut de réponse dans ce délai, la demande est réputée rejetée.

« L'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, lorsqu'il est exigé, est réputé favorable s'il n'est pas rendu dans les deux mois suivant la saisine de l'établissement public de coopération intercommunale par le préfet. »

La parole est à M. Ludovic Haye.

M. Ludovic Haye. La modification de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme que je propose par cet amendement vise à renforcer l'efficacité et la réactivité de l'action publique locale en matière de stratégie foncière, dans le cadre du dispositif des zones d'aménagement différé (ZAD).

Instituées pour permettre aux collectivités et à l'État de constituer notamment des réserves foncières en prévision de projets d'aménagement d'intérêt général, les ZAD sont des outils cruciaux de planification de l'usage des sols, en particulier pour les communes ayant déjà défini leur stratégie de développement dans le cadre d'un PLU en cours d'élaboration mais non encore approuvé.

Or dans la pratique, de nombreuses communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme se heurtent à des délais de réponse très longs de la part des services de l'État lorsqu'ils sollicitent la création d'une ZAD. Une telle situation nuit à la mise en œuvre effective des politiques locales d'aménagement et de logement.

Par le présent amendement, je vous propose donc d'introduire une disposition procédurale claire : lorsque la demande de création d'une ZAD émane d'une commune, le préfet est tenu de rendre une décision motivée dans un délai de six mois. À défaut, la demande est réputée rejetée.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Le code de l'urbanisme ne prévoit en effet pas de délai de réponse, ni du préfet lorsqu'une collectivité le sollicite pour la création d'une ZAD, ni des collectivités lorsqu'elles sont sollicitées par le préfet pour donner leur accord à une telle création.

Cependant, encadrer le délai de réponse du préfet, en prévoyant que le silence de ce dernier vaudra rejet au bout de six mois, aura probablement peu d'effets bénéfiques en pratique, puisque cela reviendra à bloquer le projet, alors même que dans certains cas, le préfet pourrait vouloir faire droit à la demande.

Le dialogue en amont entre collectivités et services déconcentrés devrait permettre de dépasser la difficulté évoquée.

Je demande donc le retrait de votre amendement, mon cher collègue. À défaut, j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Par votre amendement, vous proposez de créer une différence de traitement qui ne me paraît pas justifiée entre les communes, d'une part, et les EPCI et les établissements publics territoriaux (EPT), d'autre part.

Les dossiers de création de ZAD demandées par des communes feraient en effet l'objet d'une procédure d'instruction spécifique dès lors qu'ils seraient déposés par les communes, alors que les dossiers déposés par des EPCI ou des EPT feraient l'objet d'une procédure d'instruction ordinaire.

L'instruction dépend du niveau de complexité du dossier et du temps de traitement qu'il requiert. Au regard de ces contraintes, généraliser un traitement dans un délai plus réduit dont le non-respect emporterait le rejet du projet ne me paraît pas participer de la simplification visée.

Je préférerais donc également que vous retiriez votre amendement, monsieur Haye. À défaut, j'y serai défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Ludovic Haye, pour explication de vote.

M. Ludovic Haye. J'entends bien les arguments de notre rapporteure et de Mme la ministre, mais le dispositif actuel, qui est censé améliorer et simplifier les choses pour nos élus,

ne joue pas réellement son rôle. Je suis prêt à travailler avec vous à son amélioration, madame la ministre, mais, pour l'heure, je maintiens mon amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 150 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 90 rectifié, présenté par MM. Canévet, Kern et Longeot, Mme Romagny, MM. Menonville et Delcros, Mme Patru, M. Haye, Mme Gacquerre et M. Folliot, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *octies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au I de l'article L. 300-6-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « transition écologique », sont insérés les mots : « , l'aménagement du territoire, ».

La parole est à M. Michel Canévet.

M. Michel Canévet. Cet amendement vise à prendre en compte les incidences d'un projet en termes d'aménagement du territoire dans son éventuelle qualification de projet d'intérêt national majeur (PINM).

Certains projets économiques sont en effet essentiels pour préserver la vitalité et maintenir la population de nombreux territoires. Il importe donc de ne pas concentrer les projets d'intérêt national majeur dans les seules grandes agglomérations, mais, au contraire, d'en favoriser l'implantation sur l'ensemble du territoire national, y compris dans les zones les moins peuplées, qui peuvent notamment avoir besoin d'infrastructures.

À l'heure où de nombreux projets sont bloqués par des contraintes et des formalités administratives de toute nature, cette qualification joue un rôle essentiel, car elle permet d'accélérer la mise en œuvre des projets. Le temps économique n'étant pas le temps administratif, il nous faut donner aux entreprises la possibilité de mener les projets qui permettront d'assurer la prospérité future de notre pays.

Nous n'avons pas suffisamment conscience de ces enjeux, mes chers collègues. Dans le cadre des travaux menés par la délégation sénatoriale aux entreprises, on nous rapporte sans cesse les contraintes administratives et autres obstacles qui empêchent la croissance de notre pays et nous nous battons pour favoriser le développement des entreprises. Il est temps d'agir ! Pour que la France aille mieux, il faut que les projets se concrétisent.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Créée par la loi Industrie verte, la qualification de projets d'intérêt national majeur a instauré une nouvelle procédure de mise en compatibilité accélérée des documents d'urbanisme et des documents de planification régionale. Au Sénat, nous n'y étions d'ailleurs pas très favorables, car la procédure est menée par l'État : si le maire donne son avis au début de la procédure, il doit ensuite céder la main, notamment en ce qui concerne les évolutions concrètes affectant les documents d'urbanisme.

Cette qualification vise à promouvoir les projets industriels concourant à la transition écologique ou à la souveraineté nationale.

Je peine à saisir quels seraient les critères permettant de déterminer qu'un projet industriel, dont ce n'est pas l'objet, concourt à l'aménagement du territoire.

S'agissant de projets structurants pour le territoire, les maires disposent déjà de la procédure de déclaration de projet, qui leur permet de rester maîtres de la procédure d'évolution.

L'avis est donc défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Comme je l'ai indiqué précédemment, il ne me paraît pas pertinent de faire évoluer le périmètre des projets d'intérêt national majeur moins de deux ans après la création de ce dispositif, monsieur Canévet. En étendant trop celui-ci, nous risquerions en effet de remettre en cause le régime simplifié dont il bénéficie.

Nous avons par ailleurs d'ores et déjà débattu de l'opportunité d'étendre le périmètre des projets d'intérêt national majeur et des projets d'envergure nationale ou européenne lors de l'examen du projet de loi de simplification de la vie économique, dont l'objet recouvrait précisément ces enjeux.

Sur le fond, comme pour la clarté des débats, je vous prie donc de bien vouloir retirer cet amendement ; à défaut, j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 90 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 87 rectifié, présenté par MM. Canévet et Kern, Mme Saint-Pé, MM. Longeot, Menonville et Delcros et Mmes Patru et Gacquerre, est ainsi libellé :

Après l'article 2 *octies*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 421-1 code de l'urbanisme, les mots : « d'un permis de construire » sont remplacés par les mots : « d'une déclaration préalable ».

La parole est à M. Michel Canévet.

M. Michel Canévet. Cet amendement vise, lui aussi, à simplifier significativement les procédures administratives dans notre pays.

Comme moi, mes chers collègues, vous entendez sans doute nos concitoyens se plaindre régulièrement des délais nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Or si nous voulons rétablir la situation des finances publiques, il importe d'encourager les projets.

Je me félicite de la présence dans l'hémicycle de la ministre chargée du logement et, partant, de la construction et de l'urbanisation, dont j'appelle l'attention sur le blocage de nombreux projets du fait des délais administratifs.

Il existe une solution toute simple, que je vous propose par cet amendement, mes chers collègues : si nous supprimons les permis de construire, tous les dossiers relèveront du régime de la déclaration préalable. Le temps d'instruction sera très réduit et, en l'absence d'opposition de l'administration, les porteurs de projet pourront conduire leur chantier dans un délai conforme au temps de l'action.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. C'est sûr ! *(Sourires.)*

M. Michel Canévet. Nous sommes bien conscients des fortes difficultés que notre pays connaît en matière de logement. Or la construction est entravée par trop de

contraintes. Le ZAN, notamment, emportera une raréfaction des terrains qui causera à son tour une hausse significative du prix de la construction, rendant encore plus difficile l'accès au logement pour les ménages et aux terrains constructibles pour les entreprises.

Je vous appelle donc à un sursaut, mes chers collègues. Prenons conscience de la situation et prenons les mesures nécessaires au déploiement des projets. (*M. Jean-François Longeot applaudit.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La substitution de la déclaration préalable au permis de construire, telle que proposée par cet amendement, nécessiterait des coordinations juridiques d'une telle ampleur, tant dans la partie législative que dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme, qu'elle conduirait à geler, pour probablement de nombreux mois, les délivrances d'autorisation d'urbanisme.

Le permis de construire permet dans de nombreux cas, notamment pour les projets les plus complexes, d'embarquer d'autres autorisations – les autorisations accordées par l'architecte des Bâtiments de France (ABF), ou portant autorisation d'exploitation commerciale, par exemple.

Soumettre l'ensemble des projets à une déclaration préalable, avec un délai d'instruction uniforme d'un mois, engorgerait les services instructeurs et serait l'assurance d'aboutir à de nombreuses décisions de non-opposition tacites illégales, qui pourraient néanmoins toujours être retirées ensuite par l'administration, ou bien faire l'objet de contentieux.

L'avis est donc défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur le sénateur Canévet, l'urbanisme se fonde sur un principe général qui associe toute construction à un permis de construire. La déclaration préalable est une formalité beaucoup plus légère qui est réservée aux constructions et travaux de faible ampleur.

Inverser ce principe n'est pas proportionné aux enjeux. Cela complexifierait considérablement le travail de contrôle et de police de l'urbanisme des collectivités, lesquelles disposeraient d'un nombre réduit de pièces et d'un temps très court pour instruire des projets de grande ampleur. Il serait notamment plus difficile de contrôler le respect des réglementations en matière de risques pour le grand public ou les habitants, notamment de risques naturels ou bâtimentaires. La disposition que vous proposez soulève donc un véritable enjeu de sécurité.

Par ailleurs, la suppression du permis de construire augmenterait fortement l'insécurité juridique des porteurs de projet, car l'autorisation délivrée par la collectivité serait fragile.

Enfin, pour être opérationnelle, la rédaction que vous proposez devrait être fortement revue.

Tout en comprenant votre volonté farouche de simplification, que l'on ne peut que partager, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement, monsieur le sénateur. À défaut, je serai contrainte d'émettre un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Michel Canévet, pour explication de vote.

M. Michel Canévet. Je ne retirerai sûrement pas cet amendement, car il est temps que chacun prenne conscience de la réalité économique de notre pays et des difficultés auxquelles nous sommes confrontés. Or les explications que j'entendais à l'instant montrent que nous en sommes loin !

La complexité est telle qu'il ne se passe plus rien dans notre pays. Dans ces conditions, il n'est pas étonnant que nous ayons 5,4 % de déficit public ! La réalité, c'est qu'on empêche les projets qui produiraient de la croissance de se concrétiser. Il est temps de surmonter les obstacles et de provoquer le choc de simplification que nous appelons de nos vœux pour permettre à la France de se développer !

Voulons-nous continuer d'être le plus mauvais élève de l'Europe en termes de comptes publics ? Voulons-nous paupériser notre pays ? Voulons-nous que nos concitoyens ne puissent plus se loger, qu'ils ne puissent plus vivre décemment des revenus de leur travail parce que la croissance est en berne ? Prenez conscience de la réalité de la situation de notre pays, mes chers collègues !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 87 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 3

- ① I. – Le seizième alinéa du III de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.
- ② II. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ③ 1° L'article L. 312-2-1 est abrogé ;
- ④ 2° Après l'article L. 442-1-2, il est inséré un article L. 442-1-3 ainsi rédigé :
- ⑤ « Art. L. 442-1-3. – Par dérogation à l'article L. 442-1, un permis d'aménager concernant un lotissement peut porter sur des unités foncières non contiguës s'il répond à l'ensemble des critères suivants :
- ⑥ « 1° (*Supprimé*)
- ⑦ « 2° Le projet constitue un ensemble cohérent ;
- ⑧ « 3° Le projet garantit l'unité architecturale et paysagère des sites concernés.
- ⑨ « Le seuil mentionné à l'article L. 441-4 s'apprécie à l'échelle de la totalité des surfaces de l'ensemble des unités foncières non contiguës concernées par le permis d'aménager. »

Mme la présidente. L'amendement n° 138, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 6

Rétablir cet alinéa dans la rédaction suivante :

1° La demande est déposée par un demandeur unique

II. – Alinéa 7

Après le mot :

ensemble

insérer les mots :

unique et

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. Le permis d'aménager multisites vise à faciliter l'instruction et l'équilibre d'opérations d'aménagement complexes portant sur plusieurs parcelles non contiguës. Pourraient notamment être autorisées simultanément la renaturation d'un terrain et la construction d'un autre terrain pour du logement.

Le porteur de projet peut ainsi présenter un projet cohérent d'ensemble, doté d'un équilibre économique et architectural intrinsèque.

Pour assurer cette cohérence, le régime du permis multisites prévoit, depuis ses débuts sous forme d'expérimentation, un critère de demandeur unique.

Ce critère permet en effet d'éviter des détournements par lesquels des projets n'ayant rien de commun et portés par plusieurs promoteurs seraient présentés simultanément pour gagner du temps d'instruction, au détriment des collectivités. De tels contournements seraient non seulement source d'une grande complexité pour ces dernières, mais ils pourraient nuire à la qualité de l'instruction. Des décisions peu sécurisées juridiquement pourraient même être prises. Les représentants d'associations d'élus avec lesquels je me suis entretenue s'en alarment.

Dans le droit existant, les porteurs de projet peuvent par ailleurs tout à fait se constituer en groupements momentanés pour présenter un projet *via* une personne morale unique. Ils rempliraient ainsi le critère fixé par le texte initial.

Par le présent amendement, le Gouvernement vous propose donc de rétablir l'article 3 dans sa version adoptée par l'Assemblée nationale et, partant, les dispositions qui prévalent actuellement dans le cadre de l'expérimentation en cours, qui a confirmé la pertinence de ce dispositif.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. La commission des affaires économiques a supprimé la condition de demandeur unique, qui obligerait les aménageurs à adopter des formes de groupement d'entreprises juridiquement contraignantes.

Les associations d'élus, qui, dans un premier temps, n'avaient pas pointé de difficulté particulière quant à cet article, nous ont toutefois récemment confirmé que l'instruction des demandes de permis multisites pourrait en effet se révéler complexe à gérer pour les services, en cas de demandeurs multiples.

L'avis est donc favorable sur cet amendement, qui tend à revenir à la rédaction adoptée par l'Assemblée nationale.

Mme la présidente. La parole est à M. Laurent Burgoa, pour explication de vote.

M. Laurent Burgoa. Je voterai votre amendement, madame la ministre, mais je vous conseille de donner des instructions claires aux directions départementales des territoires et de la mer. L'expérience montre en effet que ce sont bien souvent ces services qui bloquent ! (*Sourires.*)

M. Jean-François Longeot. Bravo !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 138.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 19 rectifié, présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Panunzi, Milon, Belin, Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, Delia, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel, Bruyen et de Legge, Mme Micouleau,

M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klinger, Mme Hybert et MM. Savin et Sido, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Il peut également comprendre une ou plusieurs unités foncières ou parties de sites destinées à être renaturées ou réaffectées à des fonctions écologiques ou paysagères, même en l'absence de travaux d'aménagement, dès lors que ces unités participent à la cohérence globale du projet. »

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. Par cet amendement, nous abordons le sujet de la renaturation, vaste volet du ZAN dont, avec le rapporteur Cambier, nous nous emparerons prochainement lorsque la mission conjointe de contrôle relative à la mise en application du ZAN reprendra ses travaux.

Pour l'heure, le présent amendement vise à lever les freins aux opérations de renaturation et, partant, à respecter les contraintes du ZAN. Il s'agit, dans les pas de la ministre, d'autoriser l'intégration de parcelles à renaturer dans un permis d'aménager multisites, afin de sécuriser juridiquement les projets de renaturation et d'en faire de véritables opportunités écologiques et foncières. Une telle disposition contribuerait de plus à sécuriser les décisions des élus.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Votre amendement paraît satisfait, mon cher collègue, mais si cela peut clarifier et faciliter les choses, tant en ce qui concerne les compensations écologiques que la renaturation au sens du ZAN, je ne vois pas d'objection à inscrire cette autorisation dans la loi : avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 19 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 3, modifié.

(*L'article 3 est adopté.*)

Après l'article 3

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 17 rectifié, présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Pointereau, Panunzi, Belin, Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel, Bruyen et de Legge, Mme Micouleau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klinger, Mme Hybert et M. Sido, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 421-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 421* – Pour l'application du présent titre, l'assiette d'un projet est constituée de l'ensemble des terrains sur lesquels une autorisation d'urbanisme est sollicitée.

« Cette assiette inclut les terrains directement concernés par les constructions, installations ou aménagements projetés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à leur réalisation, leur desserte ou leur fonctionnement.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités de détermination de l'assiette du projet. »

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. La définition actuelle de l'unité foncière, issue de la jurisprudence du Conseil d'État, qui en limite l'acception à un îlot d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision, ne reflète plus les besoins opérationnels des porteurs de projet.

Il est donc proposé de remplacer cette notion rigide d'unité foncière par celle, plus souple, d'assiette du projet, afin de mieux répondre aux enjeux d'aménagement durable et de sobriété et de mieux prendre en compte la complexité des projets, ainsi que l'ensemble des terrains nécessaires à leur réalisation.

Mme la présidente. L'amendement n° 34 rectifié *ter*, présenté par MM. Lefèvre et Khalifé, Mmes Jacques et Belrhiti, MM. Burgoa, Klinger, J.P. Vogel et Longeot, Mmes Dumont, Billon et Hybert, M. Chatillon, Mme Canayer, M. Belin, Mme Evren, MM. Nougéin, Piednoir et Genet, Mme Josende et MM. Sido, Rapin et Hays, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 421-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 421* –... – Pour l'application du présent titre, l'assiette d'un projet est entendue comme l'ensemble des terrains sur lesquels une autorisation d'urbanisme est sollicitée.

« Cette assiette inclut les terrains directement concernés par les constructions, installations ou aménagements projetés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à leur réalisation, leur desserte ou leur fonctionnement.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités de détermination de l'assiette du projet. »

La parole est à M. Laurent Burgoa.

M. Laurent Burgoa. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* La notion d'assiette du projet n'est pas définie dans le code de l'urbanisme. C'est à l'échelle de l'unité foncière que le droit des autorisations d'urbanisme a été conçu.

La libération du terrain d'assiette avait pour objectif de permettre aux projets de remplir l'ensemble des règles posées par les documents d'urbanisme, en s'appuyant pour cela sur plusieurs unités foncières, même discontinues.

Si j'en comprends tout à fait le sens, vos propositions, mes chers collègues, bouleversent toute l'économie des autorisations d'urbanisme, en modifiant les modalités de vérification du respect des règles du PLU à une échelle différente de celle

de la parcelle ou de l'unité foncière, sans préciser ce qui se passera, par exemple, si les parcelles contiguës contenues dans le terrain d'assiette sont situées dans des zones différentes du PLU, voire sur deux communes différentes. Faudra-t-il alors faire la moyenne des règles applicables ?

C'est une réforme d'ampleur que l'on ne peut pas dessiner en quatre lignes dans une proposition de loi.

Je suggère donc le retrait de ces amendements ; à défaut, j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, *ministre.* L'introduction de la notion d'assiette du projet pour l'instruction des permis de construire est une piste très intéressante pour faciliter les projets multisites. Elle permettrait de plus, dans certains cas, d'appliquer les règles d'urbanisme à une échelle plus vaste que celle de la parcelle.

Il est toutefois prématuré d'introduire cette notion et de l'appliquer directement à toutes les règles d'urbanisme. Les règles du PLU, tout comme les permis de construire, se fondent aujourd'hui entièrement sur les parcelles et le zonage. L'introduction de cette notion risque donc d'instaurer un complet décalage entre les PLU et les règles applicables, ce qui mettra en grande difficulté les collectivités qui devront assurer les projets.

Il faut donc se laisser le temps de la réflexion sur cette piste de travail très prometteuse. Je vous informe du reste, monsieur le sénateur, qu'au sein de mon ministère, un groupe de travail est chargé de creuser cette question pour s'assurer qu'une réforme en la matière serait immédiatement opérationnelle.

Je vous confirme par ailleurs que l'article 3, que nous avons examiné, apporte une première réponse concrète à votre préoccupation, puisque le permis multisites permettra précisément d'instruire de manière concomitante des projets sis sur des parcelles non contiguës.

Pour toutes ces raisons, et au bénéfice du groupe de travail que j'ai mentionné, auquel nous vous associerons le plus étroitement possible, puisque ce sujet vous tient à cœur, je vous propose de retirer votre amendement, monsieur le sénateur. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc, pour explication de vote.

M. Jean-Baptiste Blanc. Dont acte, madame la ministre.

À l'occasion du ZAN et de la proposition de loi Trace, nous avons indiqué que nous ne voulions non plus un urbanisme de comptable, ou urbanisme descendant, mais un urbanisme de projet.

Je me réjouis qu'un groupe de travail s'attelle à ce sujet et j'y participerai bien volontiers. Conscient qu'une telle disposition est prématurée, je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 17 rectifié est retiré.

M. Laurent Burgoa. Je retire également mon amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 34 rectifié *ter* est retiré.

L'amendement n° 81 rectifié *ter*, présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Genet, Duplomb, Anglars, Pointereau et Brisson, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann et Burgoa, Mmes Dumont, Muller-Bronn,

Belrhiti, Micouleau et M. Mercier, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon, Saury, J.P. Vogel, Klinger et Margueritte, Mme P. Martin, M. Rapin, Mme Di Folco, M. D. Laurent, Mmes Josende et Gruny, M. Sido, Mme Evren et MM. Belin, Piednoir et P. Vidal, est ainsi libellé :

Après l'article 3

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 425-17 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 425-... ainsi rédigé :

« Article L. 425-... – Lorsqu'un permis de construire est délivré pour la réalisation d'un projet nécessitant, au préalable ou en parallèle, l'obtention d'une ou plusieurs autorisations administratives requises par d'autres législations, notamment environnementales, ces autorisations conservent leur validité pendant toute la durée de validité du permis de construire, dès lors qu'elles ont été obtenues de manière régulière et sont en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

« Les modalités d'application du présent article sont précisées par décret en Conseil d'État. »

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. Par cet amendement, je vous propose de modifier le code d'urbanisme afin d'harmoniser les durées de validité des autorisations administratives et environnementales liées à un même projet, d'une part, et du permis de construire, d'autre part. Cela contribuera à sécuriser juridiquement les porteurs de projet, à simplifier les procédures et permettra d'éviter que des autorisations connexes ne deviennent caduques prématurément.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Si l'alignement de la durée de validité de toutes les autorisations connexes à l'autorisation d'urbanisme sur la durée de validité de cette dernière présente un attrait que je comprends, mon cher collègue, une telle disposition aurait des effets de bord particulièrement dommageables dans toute une série de cas, notamment lorsque les autorisations connexes sont accordées pour une durée limitée et doivent être renouvelées périodiquement, ou lorsqu'il est nécessaire que la durée de validité de l'autorisation connexe excède la validité de l'autorisation d'urbanisme, qui concerne les seuls travaux : c'est par exemple le cas lorsqu'un permis de construire embarque une autorisation d'exploitation commerciale, cette dernière demeurant valable pendant une durée d'un an à compter non pas de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, mais de l'achèvement des travaux.

L'articulation entre les durées de validité des autorisations d'urbanisme et des autorisations connexes est en outre déjà largement prise en compte dans le code de l'urbanisme, où elle figure, comme l'ensemble des dispositions procédurales et relatives aux durées de validité, dans la partie réglementaire du code.

L'avis est donc défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Cet amendement reprend une disposition introduite par l'Assemblée nationale que le Sénat a choisi de supprimer en commission.

Il est essentiel que nous avançons sur la coordination entre les régimes d'autorisation prévus par les différents codes. Je suis convaincue que l'articulation entre les autorisations environnementales et les autorisations d'urbanisme constitue un levier majeur de simplification, le manque d'articulation qui prévaut actuellement étant bien souvent responsable de l'allongement des délais et source d'une grande frustration.

Je partage donc votre souhait de mieux articuler les durées de validité des différentes autorisations, notamment environnementale et d'urbanisme, monsieur le sénateur. La rédaction que vous proposez pose toutefois problème et ne saurait trouver sa place dans le code de l'urbanisme, d'autant que l'autorisation environnementale n'est pas assortie par défaut d'une durée de validité pouvant être modulée par le préfet.

Il nous faut donc mener un travail de fond, auquel je souhaiterais vous associer tout particulièrement, monsieur le sénateur, afin d'élaborer les dispositions législatives susceptibles de répondre à cette difficulté certes technique, mais majeure pour de nombreux porteurs de projet.

Je vous propose de nous retrouver rapidement pour discuter des modalités d'un tel travail. Dans cette attente, je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement, auquel, à défaut, je serais défavorable.

M. Jean-Baptiste Blanc. Je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 81 rectifié *ter* est retiré.

Article 3 bis A (Supprimé)

Article 3 bis BA (nouveau)

- ① Le livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'intitulé du titre I^{er} est ainsi rédigé : « Certificats d'urbanisme et de projet » ;
- ③ 2° Après l'article L. 410-1, il est inséré un article L. 410-2 ainsi rédigé :
- ④ « Art. L. 410-2. – I. – Le représentant de l'État dans le département peut établir un certificat de projet à la demande du porteur d'un projet de réalisation de plus de cinquante logements soumis, pour la réalisation de son projet, à une ou plusieurs autorisations au titre du présent code, du code de l'environnement, du code de la construction et de l'habitation, du code rural et de la pêche maritime, du code forestier, du code du patrimoine, du code de commerce et du code minier.
- ⑤ « Le dossier de demande de certificat de projet est présenté au représentant de l'État dans le département, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- ⑥ « II. – Le certificat prévu au I indique, en fonction de la demande présentée et au regard des informations fournies par le demandeur :
- ⑦ « 1° Les régimes, décisions et procédures applicables au projet à la date de cette demande, y compris les obligations de participation du public, les conditions de recevabilité et de régularité du dossier et les autorités compétentes pour prendre les décisions ou délivrer les autorisations nécessaires ;

- ⑧ « 2° Le rappel des délais réglementairement prévus pour l'intervention de ces décisions ou un calendrier d'instruction de ces décisions qui se substitue aux délais réglementairement prévus. Le représentant de l'État dans le département, lorsqu'il n'est pas compétent, recueille l'accord des autorités compétentes pour prendre ces décisions préalablement à la délivrance du certificat de projet.
- ⑨ « Le certificat prévu au même I peut indiquer les difficultés de nature technique ou juridique identifiées qui seraient susceptibles de faire obstacle à la réalisation du projet.
- ⑩ « III. – Le porteur du projet mentionné audit I peut présenter conjointement à sa demande de certificat de projet, le cas échéant, une demande d'examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, une demande d'avis prévu à l'article L. 122-1-2 du même code, une demande de certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du présent code et une demande de pré-instruction prévue à l'article L. 423-1-1. Ces demandes sont, s'il y a lieu, transmises à l'autorité administrative compétente pour statuer et les décisions prises avant l'intervention du certificat de projet sont annexées à celui-ci.
- ⑪ « IV. – Lorsque le certificat de projet fait mention d'une autorisation d'urbanisme et que cette autorisation fait l'objet d'une demande à l'autorité compétente dans un délai de dix-huit mois à compter de la date de délivrance dudit certificat, cette demande est alors instruite au regard des dispositions d'urbanisme telles qu'elles existaient à la date de délivrance du même certificat, à l'exception des dispositions dont l'application est nécessaire au respect des engagements internationaux de la France, notamment du droit de l'Union européenne, ou lorsqu'elles ont pour objet la préservation de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques.
- ⑫ « Le bénéficiaire d'un certificat de projet peut, à tout moment, renoncer au bénéfice des dispositions du présent IV, pour l'ensemble des procédures restant à mettre en œuvre et des décisions restant à prendre, nécessaires à la réalisation du projet.
- ⑬ « V. – Les modalités d'application du présent article sont définies par le décret en Conseil d'État mentionné au I. »

Mme la présidente. L'amendement n° 189, présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Par cet amendement, je vous propose de supprimer le présent article, lequel crée un certificat de projet pour les projets de réalisation de plus de cinquante logements.

Instauré à titre expérimental par ordonnance en 2014, ce dispositif a ensuite été pérennisé, toujours par ordonnance, sans qu'un bilan correct en ait été réalisé.

Le Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER) se montre pourtant critique, jugeant dans un rapport le certificat de projet peu utile.

Ce dispositif étant d'efficacité limitée, nous proposons sa suppression.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Sylviane Noël, rapporteure. Le certificat de projet que vous évoquez est le certificat de projet « code de l'environnement », lequel a été abrogé par la loi Aper, et ne portait que sur l'autorisation environnementale, mon cher collègue.

Le dispositif que nous proposons, déjà adopté par le Sénat dans le cadre du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, est plus englobant, puisqu'il concerne l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation du projet.

Très attendu, il s'inspire directement du certificat de projet « friches », qui permet de sécuriser les porteurs de projet et de leur donner de la visibilité. Je précise que c'est justement pour ne pas engorger les services déconcentrés que nous avons limité le dispositif aux projets de plus de cinquante logements.

Je suis donc défavorable à cette suppression.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Le certificat de projet a été créé à titre expérimental, puis supprimé par la loi Aper en 2023. Peu utilisé, ce dispositif emportait de plus une lourde charge pour les services instructeurs des collectivités et de l'État.

J'estime donc qu'il n'est pas opportun de le rétablir et qu'il serait préférable de concentrer l'effort et les ressources des services sur l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme déposées, ce qui contribuera à accélérer les délais de mise en œuvre des projets plutôt que de créer des étapes et formalités supplémentaires.

Comme je l'ai indiqué, l'amélioration de l'articulation entre les autorisations issues des codes du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme constitue en revanche un véritable gisement d'efficacité qu'il nous faut exploiter.

Je rappelle enfin que, même sans certificat de projet, le porteur pourra toujours échanger avec l'administration, notamment dans le cadre du cadrage préalable, et qu'il appartient au préfet, le cas échéant, d'assurer l'articulation entre les différents services de l'État.

Pour toutes ces raisons, je suis favorable à la suppression de cet article et donc au présent amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 189. (L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 3 bis BA. (L'article 3 bis BA est adopté.)

Article 3 bis B

- ① Le livre IV du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le chapitre I^{er} du titre III est complété par un article L. 431-5 ainsi rédigé :
- ③ « Art. L. 431-5. – Une demande de permis de construire modifiant un permis de construire initial en cours de validité, dans le cas où les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, ne peut, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions

spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la délivrance du permis initial.

- ④ « Par dérogation au premier alinéa, la demande peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la délivrance du permis de construire initial ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques. » ;
- ⑤ 2° (*nouveau*) Le chapitre I^{er} du titre IV est complété par un article L. 441-5 ainsi rédigé :
- ⑥ « Art. L. 441-5. – Une demande de permis d'aménagement modifiant un permis d'aménagement initial en cours de validité, dans le cas où les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, ne peut, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la délivrance du permis initial.
- ⑦ « Par dérogation au premier alinéa, la demande peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la délivrance du permis initial ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques. »

Mme la présidente. L'amendement n° 20 rectifié, présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Bacci, Panunzi, Milon, Belin, Brisson et Bouchet, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, Delia, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouleau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klinger, Mme Hybert et M. Sido, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Remplacer les mots :

un permis de construire initial

par les mots :

une autorisation d'urbanisme initiale

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. Par cet amendement, je propose d'aligner la durée de validité de toutes les autorisations d'urbanisme, y compris les permis d'aménager, sur la durée de validité de permis de construire. Une telle disposition contribuera à renforcer la cohérence de notre droit de l'urbanisme et à sécuriser les porteurs de projets immobiliers complexes.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Votre amendement aurait dû être examiné à l'article 3 bis A, qui a été supprimé par la commission, plutôt qu'au présent article, qui porte, quant à lui, sur la cristallisation des règles d'urbanisme applicables aux permis modificatifs, disposition qui a déjà été étendue par la commission aux permis d'aménager.

Je vous suggère donc de retirer cet amendement, mon cher collègue ; à défaut, j'y serai défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, madame la présidente.

M. Jean-Baptiste Blanc. Je retire l'amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 20 rectifié est retiré.

L'amendement n° 190, présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéa 7

Compléter cet alinéa par les mots :

ou l'environnement

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. L'article 3 bis B prévoit la généralisation de la cristallisation des règles d'urbanisme aux permis d'aménager, c'est-à-dire l'application du droit en vigueur au moment de la délivrance du permis initial. Un tel dispositif revient à faire appliquer aujourd'hui des règles datant parfois de plusieurs décennies, qui ne sont plus en vigueur.

Une exception est cependant prévue pour les règles relatives à la sécurité et à la salubrité publiques, qui continuent, elles, de s'appliquer immédiatement.

Par souci de l'intérêt général, nous proposons, par cet amendement, d'étendre l'exception aux règles relatives à l'environnement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Les dispositions figurant dans cet article, qui prévoit la cristallisation des règles applicables aux permis de construire modificatifs, sont alignées sur celles qui prévalent pour la cristallisation du droit que permet le certificat d'urbanisme et qui figurent à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme.

Nous parlons bien ici uniquement des règles d'urbanisme, aucunement des règles relatives à l'environnement, dont le respect est assuré non pas par l'autorité qui délivre les permis de construire, mais par une autorité distincte.

C'est la raison pour laquelle je suis défavorable à votre amendement, mon cher collègue.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. J'opposerai les mêmes arguments : avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 190.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 3 bis B.

(*L'article 3 bis B est adopté.*)

Après l'article 3 bis B

Mme la présidente. L'amendement n° 70 rectifié, présenté par Mme Berthet, M. Belin, Mme Belrhiti, M. Burgoa, Mmes Evren et Josende et MM. Klinger, Lefèvre, Milon et Panunzi, est ainsi libellé :

Après l'article 3 bis B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 433-2 du code de l'urbanisme est insérée une phrase ainsi rédigée : « Si l'arrêté a fixé un délai d'enlèvement de la construction, il peut être prorogé

par décision de l'autorité compétente ayant délivré le permis, dès lors que les conditions sont toujours réunies, le cas échéant pour une durée déterminée. »

La parole est à Mme Martine Berthet.

Mme Martine Berthet. Le présent amendement vise à introduire une mesure de simplification et de souplesse dans le régime des permis de construire à caractère précaire, en complétant l'article L. 433-2 du code de l'urbanisme.

Actuellement, lorsqu'un permis de construire est délivré à titre précaire, il peut être assorti d'un délai d'enlèvement de la construction. Dans certains cas, la fixation de ce délai est obligatoire, notamment dans les zones soumises à des protections particulières. Dans d'autres, elle relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité compétente.

Toutefois, le droit en vigueur ne permet pas à cette même autorité de proroger le délai ainsi fixé, même lorsque les conditions initiales ayant justifié la précarité du projet sont toujours réunies.

Cette rigidité est source de difficultés pratiques, notamment lorsque la prorogation permettrait d'éviter une nouvelle procédure inutile, sans remettre en cause les principes d'urbanisme applicables.

Cet amendement tend donc à permettre à l'autorité compétente, dans les cas où elle a fixé un tel délai, de le proroger par simple décision, pour une durée déterminée, dès lors que les conditions ayant justifié la précarité du permis demeurent inchangées.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Ma chère collègue, le dispositif que vous proposez répond à un besoin effectivement identifié à l'occasion de l'examen du projet de loi relatif à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030.

Il n'existe actuellement aucune possibilité de proroger un permis délivré à titre précaire, à tel point que, pour prolonger un bâtiment qui a bénéficié d'un permis précaire en vue d'une utilisation pendant ces futurs jeux Olympiques et Paralympiques, il faut en passer par un article de loi *ad hoc*. Ce n'est pas ce que l'on pourrait qualifier de souplesse procédurale...

Avec cet amendement, vous n'ouvrez pas la voie à un renouvellement de droit du permis précaire. Il s'agit simplement de permettre à l'autorité compétente, dans certains cas, de renouveler l'autorisation si elle l'estime pertinent.

Aussi, la commission est favorable à votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Madame la sénatrice, chère madame Berthet, dans le droit en vigueur, rien n'oblige l'autorité compétente à fixer un délai pour un permis précaire, sauf dans certains secteurs protégés.

Néanmoins, le fondement de ce permis précaire est d'autoriser, à titre exceptionnel, des constructions qui ne seraient pas possibles dans le cadre des règles en vigueur et qui ont par essence une vocation précaire.

Le juge encadre précisément le recours aux permis précaires, la construction devant répondre à une nécessité caractérisée et ne pas déroger de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme.

Quand l'autorité compétente décide de fixer une date limite à laquelle la construction précaire devra être réitérée, il est important de définir précisément les besoins en amont et, particulièrement, d'anticiper la durée pendant laquelle la construction est nécessaire plutôt que d'accorder une prorogation de ce délai.

En clair, si l'on peut envisager une réflexion et une avancée sur le sujet, il faudra tout de même veiller à bien border cette mesure et à en redéfinir le cadre, parce que, tel que l'amendement est rédigé, aucun délai limite de prorogation n'est fixé, ce qui octroierait à l'autorité compétente un champ d'action nettement plus large que celui que visaient à ouvrir, par exemple, des amendements de même nature déposés sur le projet de loi relatif aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, lequel a fixé un cadre bien plus précis.

C'est pourquoi, tout en reconnaissant l'intérêt, je vous demande de retirer votre amendement, madame la sénatrice. Je vous invite à travailler à l'élaboration d'un dispositif plus solide, ou en tout cas de plus sécurisé, parce qu'en l'espèce le cadre envisagé est, j'y insiste, trop lâche.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 70 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 3 *bis* B.

Article 3 *bis* C (Supprimé)

Article 3 *bis*

- ① I. – (Supprimé)
- ② II. – La loi n° 2023-491 du 22 juin 2023 relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants ou au fonctionnement des installations existantes est ainsi modifiée :
 - ③ 1° (*nouveau*) Après le premier alinéa du I de l'article 8, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
 - ④ « Lorsque le projet porte sur la réalisation d'un réacteur électronucléaire qui répond aux conditions fixées à l'article 12, notamment la puissance thermique prévisionnelle, cette qualification est acquise de plein droit à la date de la décision du maître d'ouvrage rendue publique et prise postérieurement au bilan du débat public ou de la concertation préalable. » ;
 - ⑤ 2° Après l'article 9, il est inséré un article 9-1 ainsi rédigé :
 - ⑥ « Art. 9-1. – I. – Les constructions, les installations et les aménagements présentant un caractère temporaire qui sont nécessaires au logement, à l'hébergement ou aux déplacements des personnes participant aux travaux de construction d'un réacteur électronucléaire peuvent être autorisés à déroger aux exigences fixées par l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme.
 - ⑦ « Par dérogation aux articles L. 422-1 et L. 422-2 du même code, le représentant de l'État dans le département est compétent pour délivrer les autorisations d'urbanisme relatives aux projets mentionnés au premier alinéa du

présent I. L'autorisation ne peut être délivrée qu'après accord du maire de la commune. En vue de recueillir cet accord, le représentant de l'État dans le département lui transmet un dossier mentionnant le lieu d'implantation et la nature du projet. À défaut de réponse du maire dans un délai d'un mois, son accord est réputé acquis.

- 8 « L'arrêté accordant le permis fixe le délai à l'expiration duquel le terrain doit être remis en son état initial, qui ne peut excéder dix ans.
- 9 « À l'issue de l'occupation, le maître d'ouvrage est tenu de remettre les lieux dans leur état initial. L'implantation des constructions ou des installations et la réalisation des aménagements temporaires mentionnés au même premier alinéa est subordonnée à la constitution de garanties financières destinées à financer le démantèlement et la remise en état du terrain en cas de défaillance du maître d'ouvrage, lorsque la sensibilité du terrain d'assiette ou l'importance du projet le justifie. Ces garanties financières résultent d'une consignation, par le maître d'ouvrage, auprès de la Caisse des dépôts et consignations. L'accord du représentant de l'État dans le département définit, dans ce cas, le montant de ces garanties.
- 10 « II. – Le présent article n'est pas applicable :
- 11 « 1° Dans les zones où les constructions, les installations et les aménagements sont interdits en application des 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement pour les plans de prévention des risques naturels prévisibles ou dans les mêmes zones pour les plans de prévention des risques miniers définis à l'article L. 174-5 du code minier, approuvés ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 12 « 2° Dans les zones où les constructions, les installations et les aménagements sont interdits en application de l'article L. 515-16 du même code pour les plans de prévention des risques technologiques approuvés ;
- 13 « 3° (*nouveau*) Dans les espaces protégés mentionnés aux articles L. 113-1 et L. 113-29 du code de l'urbanisme. »

Mme la présidente. L'amendement n° 191, présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Yannick Jadot.

M. Yannick Jadot. Madame la présidente, je ne sais pas s'il est possible de changer de nouveau de rapporteur, mais cela m'arrangerait, parce que M. Cambier me dit toujours non ! (*Sourires.*) J'aurais peut-être plus de chance avec Mme Noël, surtout à propos des EPR2, un sujet autour duquel il est possible, me semble-t-il, de construire une majorité, ici, au Sénat... (*Mêmes mouvements.*)

Plus sérieusement, notre amendement vise à supprimer l'article 3 *bis*, qui étend aux permis d'aménager les régimes dérogatoires applicables aux permis de construire à titre précaire, afin d'autoriser l'installation d'infrastructures et de logements temporaires sur de grands chantiers de type EPR2.

Pour rappel, les EPR2 n'existent à ce jour que sur le papier, et, pourtant, on envisage déjà de construire des logements précaires pour celles et ceux qui les construiraient...

La mise en œuvre des projets nucléaires est une décision lourde de conséquences pour les territoires. Vous savez qu'il s'agit de chantiers qui prennent beaucoup, beaucoup, beaucoup de temps et qui peuvent créer des risques de long terme.

Pour nous, au-delà de la question de la crédibilité de leur achèvement dans le délai de dix ans fixé par cet article, ces chantiers doivent pouvoir bénéficier aux communes environnantes, en insufflant une nouvelle dynamique permettant la rénovation des habitats dégradés, la réouverture de classes, et en donnant un nouveau souffle aux commerces, et non contribuer à l'émergence *ex nihilo* de villages ouvriers uniquement dédiés aux chantiers en question.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Je tiens d'emblée à vous rassurer, mon cher collègue Jadot : « Combattu souvent, battu parfois, abattu jamais ! » (*Sourires.*)

Pour en revenir à votre amendement, mon raisonnement sera le même que pour les résidences hôtelières à vocation sociale, dont il a été question tout à l'heure : il y a urgence à pourvoir aux besoins en matière de logement et nous n'avons tout simplement pas les moyens de faire autrement que de parer au plus pressé.

Il s'agit de donner des moyens transitoires pour passer les quelques années qui seront nécessaires pour reconstituer une offre de logements suffisante, y compris dans ces régions qui accueilleront forcément de nouvelles populations, mais aussi pour faire face à l'accroissement temporaire de populations dû aux chantiers.

C'est d'ailleurs pourquoi la dérogation est encadrée dans le temps, sachant que nous l'avons encore davantage bordée en commission.

La commission est donc défavorable à votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 191.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 154, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéas 6 à 13

Remplacer ces alinéas par six alinéas ainsi rédigés :

« *Art. 9-1.* – I. – Les constructions, les installations et les aménagements présentant un caractère temporaire qui sont soit directement liés à la construction d'un réacteur électronucléaire mentionné à l'article 7, soit nécessaires au logement, à l'hébergement ou aux déplacements des personnes participant aux travaux de construction d'un tel réacteur peuvent être dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme et des obligations prévues à l'article L. 421-6 du même code.

« Le maître d'ouvrage soumet à l'accord préalable du représentant de l'État dans le département la demande de dispense mentionnée au premier alinéa du présent I pour tout projet de constructions, d'installations et d'aménagements mentionné au même premier alinéa, selon des

modalités précisées par décret en Conseil d'État. L'absence de réponse du représentant de l'État vaut refus. La durée maximale de l'implantation de ces constructions, de ces installations et de ces aménagements ne peut être supérieure à dix ans à compter de la notification de cet accord. Le lieu de l'implantation de ces constructions, de ces installations ou de ces aménagements est soumis à l'accord préalable du maire de la commune d'implantation. En l'absence de réponse dans un délai d'un mois à compter de la notification du projet au maire, la réponse est réputée favorable. L'accord du préfet de département est renouvelable une fois à la demande du maître d'ouvrage.

« L'implantation des constructions ou des installations et la réalisation des aménagements temporaires mentionnés au même premier alinéa est subordonnée à la constitution de garanties financières destinées à financer le démantèlement et la remise en état du terrain en cas de défaillance du maître d'ouvrage, lorsque la sensibilité du terrain d'assiette ou l'importance du projet le justifie. Ces garanties financières résultent d'une consignation, par le maître d'ouvrage, auprès de la Caisse des dépôts et consignations. L'accord du représentant de l'État dans le département mentionné au deuxième alinéa du présent I définit, dans ce cas, le montant de ces garanties. Les sommes consignées sont insaisissables, au sens de l'article L. 112-2 du code des procédures civiles d'exécution.

« II. – Le présent article n'est pas applicable :

« 1° Dans les zones où les constructions, les installations et les aménagements sont interdits en application des 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement pour les plans de prévention des risques naturels prévisibles ou dans les mêmes zones pour les plans de prévention des risques miniers définis à l'article L. 174-5 du code minier, approuvés ou rendus immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

« 2° Dans les zones où les constructions, les installations et les aménagements sont interdits en application de l'article L. 515-16 du même code pour les plans de prévention des risques technologiques approuvés. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, *ministre*. Cet amendement tend à revenir à une version de l'article 3 *bis* proche de celle qu'a adoptée l'Assemblée nationale, afin de créer un cadre spécifique pour les projets nécessaires à la réalisation des chantiers des futurs EPR2.

Ces chantiers sont stratégiques et nécessitent l'installation temporaire de constructions servant notamment au logement des personnels affectés aux chantiers.

Le cadre proposé dispense ces aménagements provisoires de formalités d'urbanisme, ce qui présente davantage d'intérêt en termes de simplification que le régime d'autorisation prévu par le texte adopté par la commission.

Bien sûr, cette dispense est encadrée et se fera sous certaines conditions : le préfet devra donner son accord ; le lieu d'implantation de ces constructions, installations et aménagements sera soumis à l'accord du maire ; sa durée sera limitée à dix ans et pourra être renouvelée une fois ; l'opérateur devra constituer des garanties financières pour assurer la

remise en état du site à l'issue de la période considérée ; enfin, ces constructions seront interdites dans les zones soumises à des risques naturels ou technologiques.

Je précise que cette rédaction a été élaborée en concertation avec les collectivités territoriales concernées par les grands chantiers, avec les préfets de ces territoires et leurs services, et avec l'exploitant des futurs réacteurs. Il s'agit donc d'un dispositif consensuel et bordé.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, *rapporteur*. Cet amendement tend au rétablissement de l'article 3 *bis*, tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale. S'il était adopté, il écraserait l'ensemble des modifications qu'a apportées la commission à cet article sur l'initiative de plusieurs groupes politiques.

Parmi ces modifications figurent : la restriction du dispositif aux seuls constructions et aménagements nécessaires aux logements et aux déplacements des salariés des chantiers nucléaires, dans la mesure où les travaux sur les réacteurs et les centrales font déjà l'objet d'une procédure accélérée de délivrance de l'autorisation d'urbanisme, fixée par la loi du 22 juin 2023 relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes, dite loi Nouveau Nucléaire ; le rétablissement de l'autorisation d'urbanisme, qui me semble être un minimum lorsque l'on parle des logements de milliers de personnes, autorisation que nous acceptons de confier au préfet pour accélérer les choses, par assimilation avec la compétence dont dispose ce représentant de l'État en matière d'installations nucléaires ; la possibilité offerte au préfet de fixer la date de fin d'occupation du terrain ; l'obligation du demandeur de remettre en état le terrain après l'occupation ; et l'interdiction d'implanter ces logements et ces parkings dans les zones protégées du PLU.

Tous ces apports qui découlent du travail réalisé en commission nous semblent bienvenus et ne devraient pas être rejetés en bloc.

Pour cette raison, la commission est défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 154. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 3 *bis*. (*L'article 3 bis est adopté.*)

Après l'article 3 *bis*

Mme la présidente. L'amendement n° 155, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 3 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le I de l'article 9 de la loi n° 2023-491 du 22 juin 2023 relative à l'accélération des procédures liées à la construction de nouvelles installations nucléaires à proximité de sites nucléaires existants et au fonctionnement des installations existantes est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les bâtiments visés au 2° du I de l'article 26 de la loi n° 2024-450 du 21 mai 2024 relative à l'organisation de la gouvernance de la sûreté nucléaire et de la radioprotection pour répondre au défi de la relance de la filière

nucléaire ne sont pas soumis aux dispositions des titres III à VIII du livre I du code de la construction et de l'habitation. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. La loi du 22 juin 2023 précitée à l'instant a dispensé les réacteurs de permis de construire, c'est-à-dire de formalités d'urbanisme, mais elle ne les a pas dispensés de l'application des règles de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Or les dispositions dudit code, conçues pour les bâtiments classiques, ne sont pas adaptées aux installations nucléaires. Des règles de sécurité spécifiques s'imposent aux installations nucléaires, des règles qui sont plus exigeantes que les règles de droit commun fixées par le code de la construction et de l'habitation. C'est le cas, par exemple, pour la protection contre les risques naturels, séismes et inondations, les explosions et les incendies.

Par ailleurs, certaines règles de construction fixées par le code de la construction et de l'habitation entrent en contradiction avec les exigences particulières de confinement imposées aux installations nucléaires.

C'est le cas, par exemple, des mesures concernant la ventilation et l'évacuation, ou encore de l'obligation de prévoir un éclairage naturel des bâtiments à usage professionnel. Un bâtiment réacteur doit également posséder des parois épaisses pour résister à un confinement.

Les règles acoustiques, de même que les obligations de végétalisation ou d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, sont également peu pertinentes pour des bâtiments réacteurs – elles pourraient même être source de risque. (*M. Yannick Jadot s'esclaffe.*)

L'amendement du Gouvernement tend donc à écarter l'application des règles de construction de droit commun pour les bâtiments réacteurs au profit des règles spécifiques que je viens d'évoquer.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Madame la ministre, je ne cacherai pas mon inconfort face à un amendement qui est très loin de nos préoccupations et que le Gouvernement dépose sur le texte qui nous est soumis, alors même qu'est examinée en ce moment même à l'Assemblée nationale une proposition de loi sur l'énergie, qui comporte notamment un volet sur la relance de nucléaire...

Votre amendement concerne les bâtiments destinés à recevoir des matières nucléaires ou des matériels de sauvegarde, ou à héberger des éléments relatifs à la conception, la qualification, la fabrication, la modification, la maintenance ou le retrait des structures, des équipements, des systèmes, des matériels, des composants ou des logiciels contribuant directement ou indirectement à la protection contre les actes de malveillance.

Or vous nous demandez de déroger aux règles en vigueur en matière de qualité sanitaire, d'accessibilité, de performance énergétique et environnementale, mais aussi de sécurité, y compris de sécurité incendie, sans nous indiquer exactement les règles par lesquelles celles-ci seront remplacées : avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 155.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 4

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 481-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le mot : « ses », la fin du I est ainsi rédigée : « observations :
- ④ « 1° Ordonner le paiement d'une amende d'un montant maximal de 30 000 euros ;
- ⑤ « 2° Mettre en demeure l'intéressé, dans un délai qu'elle détermine, soit de procéder aux opérations nécessaires à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement, de l'installation ou des travaux aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée, soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation ou une déclaration préalable visant à leur régularisation. » ;
- ⑥ b) (*Supprimé*)
- ⑦ c) Le III est ainsi modifié :
- ⑧ – au premier alinéa, le montant : « 500 € » est remplacé par le montant : « 1 000 € » ;
- ⑨ – à la fin du dernier alinéa, le montant : « 25 000 € » est remplacé par le montant : « 100 000 € » ;
- ⑩ d) (*nouveau*) Après le même III, sont insérés des III bis et III ter ainsi rédigés :
- ⑪ « III bis. – L'opposition devant le juge administratif à l'état exécutoire pris en application de l'amende ou de l'astreinte ordonnée par l'autorité compétente n'a pas de caractère suspensif.
- ⑫ « III ter. – Le représentant de l'État dans le département peut, après avoir invité l'autorité compétente à exercer les pouvoirs mentionnés aux articles L. 481-1 à L. 481-3 et en l'absence de réponse de sa part dans un délai d'un mois, se substituer à elle par arrêté motivé pour l'exercice desdits pouvoirs. » ;
- ⑬ 1° bis (*nouveau*) Le II de l'article L. 481-2 est ainsi modifié :
- ⑭ a) À la première phrase, après le mot : « astreinte », sont insérés les mots : « ou de l'amende » ;
- ⑮ b) À la seconde phrase, après le mot : « astreinte », sont insérés les mots : « de l'amende » ;
- ⑯ c) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas prévu au VII de l'article L. 481-1, les sommes sont recouvrées au bénéfice de l'État, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux recettes de l'État. » ;
- ⑰ 1° ter (*nouveau*) L'article L. 600-1 est abrogé ;
- ⑱ 1° quater (*nouveau*) L'article L. 600-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑲ « Une personne autre que l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs groupements n'est recevable à agir contre la décision d'approbation d'un document d'urbanisme ou de son évolution que si elle a pris part à la participation du public effectuée par enquête publique, par voie électronique ou par mise à disposition organisée préalablement à cette décision contestée. » ;
- ⑳ 1° quinquies (*nouveau*) L'article L. 600-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- 21 « Lorsque le juge administratif est saisi d'un recours en annulation à l'encontre d'une décision régie par le présent code et refusant l'occupation ou l'utilisation du sol, ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant cette décision, l'auteur de cette dernière ne peut plus invoquer de motifs de refus nouveaux passé un délai de deux mois à compter de l'enregistrement du recours ou de la demande. » ;
- 22 2° Après l'article L. 600-13, il est inséré un article L. 600-14 ainsi rédigé :
- 23 « *Art. L. 600-14.* – Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.
- 24 « Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique. »
- 25 II (*nouveau*). – L'article L. 600-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction, résultant de la présente loi, s'applique lorsque la participation du public a été engagée à une date postérieure d'au moins un mois à la publication de la présente loi.
- 26 III (*nouveau*). – L'article L. 600-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, est applicable aux recours en annulation ou aux demandes tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant une décision mentionnée au second alinéa dudit article qui ont été enregistrés au greffe de la juridiction après la publication de la présente loi.

Mme la présidente. L'amendement n° 192, présenté par MM. Jadot, Benarroche, G. Blanc et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Daniel Salmon.

M. Daniel Salmon. Cet amendement vise à supprimer l'article 4, qui prévoit un renforcement du régime de la police de l'urbanisme pour lutter contre les constructions jugées illégales, mais qui réduit aussi sensiblement le droit des citoyens à un recours.

Ce renforcement du régime de la police de l'urbanisme ne semble pas nécessaire au vu de l'arsenal répressif et préventif existant.

D'une part, les documents d'urbanisme constituent un premier outil de protection. D'autre part, la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ou encore les articles L. 481-1 à L. 481-3 du code de l'urbanisme prévoient aussi des mécanismes permettant de prendre des mesures.

Finalement, un tel dispositif, de par sa complexité, n'a rien à faire dans cette proposition de loi et mériterait un débat éclairé.

Par ailleurs, les alinéas 18 et 19 du présent article, qui conditionnent le dépôt d'un recours à la participation antérieure aux procédures de participation, constituent à nos yeux une atteinte au droit constitutionnel d'accès à la justice. De telles dispositions auraient également comme effet pervers de pousser les personnes et associations à déposer systématiquement des contributions à toutes les procédures de participation du public, créant ainsi une lourdeur inutile.

Enfin, ces alinéas prévoient le raccourcissement de deux à un mois du délai pour introduire un recours gracieux et mettre fin à son caractère suspensif. Or tout l'intérêt d'un tel recours est d'ouvrir un dialogue, qui n'est possible, précisément, que si le recours est suspensif et que les travaux ne sont pas engagés.

L'adoption d'une telle mesure risque d'entraîner la multiplication des recours contentieux et une surcharge des tribunaux.

Je pense par conséquent que notre amendement devrait recueillir l'assentiment d'une large part de nos collègues, qui ont tendance, à chaque fois qu'ils le peuvent, à réclamer une simplification, voire l'annulation des recours formés à l'encontre des permis de construire. Notre proposition va en effet tout à fait dans leur sens.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. Il est dommage que M. Jadot n'ait pas présenté cet amendement : j'aurais pu lui annoncer que la commission y est... résolument défavorable. (*Sourires.*)

Monsieur Salmon, vous le dites vous-même, vous voulez supprimer l'article 4, qui prévoit un renforcement du régime de la police de l'urbanisme, en élargissant l'arsenal répressif à la disposition des communes pour lutter contre les constructions jugées illégales, en particulier ce que l'on appelle en zone rurale la « cabanisation ».

Beaucoup de collègues, sur l'ensemble des travées de cet hémicycle, ont contribué à améliorer – en tout cas de mon point de vue – le dispositif de l'article 4. Chacun d'entre nous connaît par ailleurs les travaux de Jean Sol sur les enjeux de la cabanisation, lesquels l'ont conduit à déposer une proposition de loi au début de l'année 2023.

Or, si notre assemblée se prononçait en faveur de la suppression de l'article, elle remettrait en cause tout le travail qui a été réalisé en concertation avec de nombreux sénateurs présents dans cet hémicycle, que je remercie.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. L'accélération du traitement du contentieux de l'urbanisme sera bénéfique à tous : citoyens, associations, constructeurs, ou collectivités.

Il est normal que toute partie à un contentieux puisse obtenir une réponse définitive dans des délais acceptables. Or la situation n'est pas satisfaisante aujourd'hui du fait de délais de jugement trop longs. Il s'agit là de l'un des obstacles majeurs à la relance de la production de logements.

Le dispositif proposé permettra un gain de temps pouvant aller jusqu'à quatre mois. Cela n'est pas négligeable au regard d'un délai usuel de jugement qui est souvent de plus d'un an, et même souvent bien plus long.

Quant aux mesures sur la police administrative, elles font nécessité, compte tenu de l'accroissement des constructions illégales, plus connues sous le terme de « cabanisation ». Le droit doit être respecté par tous. Je pense que nous nous retrouvons tous sur cet objectif.

Or les maires sont aujourd'hui démunis. Ce sont ces élus que nous entendons au quotidien, dans le sud de la France notamment, dans l'Hérault par exemple. Les collectivités attendent que nous leur apportions des solutions concrètes, ce à quoi contribue ce texte. C'est pourquoi nous sommes défavorables à cet amendement.

M. Jean-François Longeot. Bravo !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 192.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 10, présenté par M. Sol, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

1° Remplacer les mots :

le mot : « ses

par les mots :

la référence : « L. 422-3-1

2° Remplacer le mot :

observations

par le mot :

peut

II. – Alinéa 5

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Après avoir signifié sa mise en demeure, l'autorité compétente invite l'intéressé à présenter ses observations éventuelles.

La parole est à M. Jean Sol.

M. Jean Sol. Le présent amendement s'inscrit dans le prolongement de la proposition de loi visant à lutter contre la cabanisation, qui a été déposée le 24 janvier 2023, et dont plusieurs dispositions ont déjà été reprises dans le présent texte.

Il s'agit ici de compléter les mesures de renforcement de l'effectivité de l'action publique face à la problématique de la cabanisation, en introduisant un dispositif destiné à simplifier et à accélérer le recours par l'autorité compétente à la procédure de mise en demeure, en prévoyant que la présentation des observations de l'intéressé puisse se faire après ladite mise en demeure.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. Je viens de le souligner, mon cher collègue, vos travaux pour lutter contre la cabanisation sont particulièrement pertinents.

Mais, en tant que rapporteur pour avis sur ce texte, je me dois aussi de vous dire ce que vous proposez, à savoir que les observations de l'intéressé se fassent après, et non plus avant, une mise en demeure en cas de constructions ou de travaux illégaux, pose un problème, à la fois parce qu'un tel dispositif créerait un déséquilibre au regard du principe du contradictoire, et parce qu'il viderait de tout son sens le

principe de la mise en demeure, emblématique des procédures précontentieuses, qui permet justement d'éviter le recours à la voie contentieuse.

Je ne suis pas sûr qu'il s'agisse là d'une bonne idée. Je considère même qu'il s'agit d'une fausse bonne idée.

Autant je soutiens d'ordinaire la plupart de vos propositions, autant, en l'espèce, j'émet un avis défavorable sur votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 10.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 165 rectifié, présenté par Mme Bellurot, M. Pointereau, Mme Di Folco, MM. Lefèvre, Reichardt, Frassa, Sautarel et Sol, Mme Micouleau, MM. Saury et Piednoir, Mme Richer, MM. Bouchet, Somon et Brisson, Mme Bellamy, M. Gueret, Mmes P. Martin, Imbert et Ventalon, MM. Dumoulin, Genet, Sido et P. Vidal, Mme Lassarade et M. Delia, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...) Le IV est ainsi modifié :

– Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, lorsqu'il n'existe aucun moyen technique permettant de régulariser, en conformité avec les règlements, les travaux entrepris ou exécutés mentionnés au I du présent article, et lorsque la mise en demeure est restée sans effet au terme du délai imparti, l'autorité compétente peut procéder d'office à la réalisation des mesures prescrites, aux frais de l'intéressé y compris, si la mise en conformité l'impose, en procédant aux démolitions nécessaires après y avoir été autorisée, dans cette dernière hypothèse, par un jugement du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond. » ;

– Le dernier alinéa est supprimé.

La parole est à Mme Catherine Di Folco.

Mme Catherine Di Folco. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Les amendements n°s 67 et 68 rectifié ne sont pas soutenus.

Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. L'amendement n° 165 rectifié de notre collègue Nadine Bellurot vise à instituer une procédure de démolition d'office au bénéfice du maire en cas de constructions illégales ou de travaux illégaux et sans autorisation.

C'est une intention tout à fait louable que nous soutenons. De nombreux maires sont effectivement confrontés à la longueur des délais de jugement de la justice judiciaire, pénale comme civile, qui est seule habilitée à autoriser des démolitions.

Mais le dispositif de l'amendement, tel qu'il est rédigé, crée des difficultés.

D'une part, un tel mécanisme pourrait conduire un maire à procéder à d'importants travaux de démolition, tout en le soumettant au risque juridique de se voir dédit par la justice quelques mois plus tard et, donc, au risque de devoir engager des frais importants qui ne seraient pas recouverts.

D'autre part, la rédaction actuelle de l'amendement est largement perfectible, parce qu'elle ne prévoit aucune articulation entre cette procédure de démolition et celle qui prévaut actuellement en cas de construction portant atteinte à la sécurité ou à la santé des personnes.

Pour ces raisons, j'émet un avis défavorable sur cet amendement.

Par ailleurs, je regrette que M. Fargeot ne soit pas présent ce soir pour présenter son amendement n° 68 rectifié, car la mesure proposée, à savoir l'élargissement de la procédure accélérée de démolition d'office aux installations situées hors des zones urbaines, me semble préférable à celle des deux amendements précédents si l'on veut apporter une solution à un véritable problème juridique. C'est une mesure tout à fait pertinente pour les maires de commune rurale.

C'est au point que je le reprends au nom de la commission, madame la présidente.

Mme Audrey Linkenheld. M. Fargeot a de la chance ! (*Sourires sur les travées du groupe SER.*)

Mme la présidente. Je suis donc saisie d'un amendement n° 225, présenté par M. Daubresse, au nom de la commission des lois, et ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le IV est ainsi modifié :

– au premier alinéa, après les mots : « pour la sécurité ou pour la santé » sont insérés les mots : « ou qui se situent hors zones urbaines » ;

– au dernier alinéa, après les mots : « pour la sécurité ou pour la santé » sont insérés les mots : « ou qui se situent hors zones urbaines ».

Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 165 rectifié et 225 ?

Mme Valérie Létard, ministre. Pour les mêmes raisons que celles que vient d'exposer le rapporteur pour avis, je demande le retrait de l'amendement n° 165 rectifié au profit de l'amendement n° 225, dont la rédaction donne effectivement davantage satisfaction et à laquelle nous sommes tout à fait favorables.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 165 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 225. (*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 64 rectifié, présenté par MM. Grosvalet et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel et Gold et Mmes Guillotin, Jouve et Pantel, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 18 et 19

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéa 25

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Philippe Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. Nous proposons de supprimer les alinéas 18, 19 et 25 de l'article 4.

Pour avoir présidé le syndicat mixte de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes, j'ai quelque idée de l'usage des procédés dilatoires, des recours intentés en nombre pour retarder, voire faire annuler un projet. Nous avons, les uns et les autres dans cet hémicycle, bien des exemples, petits ou grands, de même nature.

On pourrait donc rêver de disposer des outils prévus à cet article. Et pourtant, force est de constater, mes chers collègues, que nous vivons dans un État de droit, n'en déplaise à certains, y compris mon prédécesseur au syndicat mixte de l'aéroport de Notre-Dame-des-Landes.

Nous considérons qu'il s'agit là d'une atteinte caractérisée aux droits du requérant, et si le diagnostic peut sembler juste, le remède envisagé est tout à fait inopérant et, donc, inadapté aux circonstances.

Mme la présidente. L'amendement n° 116 rectifié, présenté par Mmes Linkenheld et Artigalas, MM. Redon-Sarrazy, Bourgi et Chaillou, Mme de La Gontrie, M. Durain, Mme Harribey, M. Kerrouche, Mme Narassiguin, MM. Roiron, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Uzenat, Ros, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 18 et 19

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. J'irai dans le même sens que notre collègue Philippe Grosvalet, puisque notre amendement est à peu près identique au sien.

Nous proposons pour notre part de supprimer les seuls alinéas 18 et 19, qui prévoient de limiter l'intérêt à agir des personnes considérées comme recevables pour introduire un recours, et de limiter cette recevabilité aux personnes qui auraient participé antérieurement aux procédures de participation du public sur les projets en question.

En l'occurrence, je partage les propos de M. Grosvalet : nous avons tous déjà été confrontés à des recours abusifs, à des manœuvres dilatoires. J'ai moi aussi en tête quelques grands projets qui, à mon grand regret, continuent de traîner.

Pour autant, comment prouverons-nous demain qu'une personne a réellement participé à un débat ? Cela veut-il dire qu'il faudra compter les présents lors d'une réunion ? Une personne qui déclarera s'être fait représenter sera-t-elle considérée comme recevable ? Cela veut-il aussi dire qu'il faudra vérifier dans les consultations par voie électronique si les courriels sont bien arrivés ?

Très franchement, au-delà de l'idée générale qui sous-tend cette mesure, il y a une question pratique à laquelle il me semble tout à fait impossible d'apporter une réponse.

Même si nous pouvons partager la volonté de limiter les recours abusifs, il y a dans ce dispositif quelque chose qui ne va pas. Il ne sera pas possible, je le redis, de prouver la participation ou, au contraire, la non-participation d'une personne à une consultation. Aussi, plutôt que de réduire le nombre des contentieux, on ne fera qu'en ajouter et, donc, qu'allonger encore le délai nécessaire à la réalisation des projets.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. J'ai bien entendu les arguments de notre collègue Grosvalet pour justifier la suppression des dispositions que nous avons insérées en commission, afin de conditionner la possibilité d'introduire des recours par la participation effective aux procédures de participation du public.

J'ai également bien entendu ce que vient de dire Audrey Linkenheld au nom du groupe socialiste. Mais notre collègue sait bien – puisque nous y avons contribué conjointement, en tant que membres d'un exécutif qui était transpartisan à l'époque – que j'ai participé à l'élaboration de plans locaux d'urbanisme pour une métropole de plus de 1 million d'habitants, que j'ai rédigé le Scot d'un territoire de 1,2 million d'habitants – j'en ai même fait deux – et que j'ai mené à bien, avec d'autres élus, tout un tas de procédures de concertation, électroniques ou non : pour chacune d'entre elles, soit nous notions les présents, soit – pour les participations par voie électronique – nous consignions d'où émanait telle ou telle demande, tandis que nous répondions systématiquement à toutes les sollicitations.

J'ai écouté l'argumentaire de Mme Linkenheld, mais il ne me semble pas s'opposer au dispositif que nous avons voté en commission. Le raisonnement de notre collègue ne me semble donc pas justifié.

Par ailleurs, en autorisant un requérant qui n'aurait pas participé aux consultations préalables à tout remettre en cause après l'adoption d'un document d'urbanisme, on contribue à allonger indéfiniment les procédures et on encourage les recours abusifs, lesquels conduisent les élus locaux, que nous défendons pourtant toutes et tous, à nous dire qu'ils n'en peuvent plus de ces retards systématiques.

À mesure que les recours se multiplient, la durée des projets s'allonge : aujourd'hui, il n'est pas rare qu'ils mettent six, sept, voire huit ans à se concrétiser, alors que, de l'autre côté de la frontière belge – je parle d'expérience –, les mêmes projets sont menés en trois ans.

Par conséquent, nous souhaitons le maintien des mesures que nous avons votées à l'article 4 en commission. Avis défavorable sur ces deux amendements. (*Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains.*)

M. Laurent Burgoa. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. En complément du brillant argumentaire de Marc-Philippe Daubresse, permettez-moi de rappeler combien la participation du public à l'élaboration des documents d'urbanisme est essentielle, car il s'agit d'un moment privilégié pour que le public fasse part de ses observations qui peuvent conduire la commune à faire évoluer son projet pour en tenir compte. Il convient de la favoriser.

Par ailleurs, il n'apparaît pas légitime qu'une personne qui se serait abstenue de participer et de formuler des observations, afin qu'il puisse en être tenu compte par la collectivité, puisse remettre en cause le document d'urbanisme, en bout de chaîne en quelque sorte, après son adoption. En effet, il n'est alors plus possible pour la commune de prendre en considération des remarques qui auraient pu être profitables à tous si elles avaient été présentées en amont. Il s'agit de manœuvres abusives et dilatoires.

La disposition adoptée en commission apporte une réponse satisfaisante et proportionnée à ce double problème. C'est pourquoi nous émettons un avis défavorable sur ces deux amendements.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 64 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 116 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 82 rectifié *ter*, présenté par M. J.B. Blanc, Mme Puissat, MM. Genet, Duplomb, Anglars et Brisson, Mme Lassarade, MM. Perrin, Rietmann et Burgoa, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti, Micouleau et M. Mercier, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon, Saury, J.P. Vogel, Klinger, Margueritte, P. Martin et Rapin, Mme Di Folco, M. D. Laurent, Mmes Josende et Grunty, M. Sido, Mme Evren et MM. Piednoir, Belin et P. Vidal, est ainsi libellé :

I.- Après l'alinéa 21

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

1° *sexies* Après l'article L. 600-3, il est inséré un article L. 600-3-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-3-....* – Lorsqu'un recours formé contre une décision d'opposition à déclaration préalable ou de refus de permis de construire, d'aménager ou de démolir est assorti d'un référé introduit sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, la condition d'urgence est présumée satisfaite. » ;

II.- Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

- Le 1° *sexies* s'applique aux référés-suspension introduits à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc.

M. Jean-Baptiste Blanc. Nous connaissons tous les conséquences parfois dramatiques des refus d'autorisation d'urbanisme, qui créent du retard dans la mise en chantier de projets. De même, chacun sait que le traitement des contentieux administratifs dans notre pays est un véritable sujet, en particulier en matière d'urbanisme.

Aussi cet amendement vise-t-il à instaurer une présomption d'urgence lorsqu'un référé-suspension est engagé contre un refus d'autorisation d'urbanisme. Après tout, il ne s'agit que d'une unification du régime des référés-suspension.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis*. Cet amendement tendant à instituer une présomption d'urgence en cas de référé-suspension à l'encontre d'un refus d'autorisation d'urbanisme me semble intéressant. Cela nous permettrait d'unifier ce type de procédures en matière d'urbanisme.

Je rappelle que l'ancien ministre du logement, Guillaume Kasbarian, avait proposé une mesure similaire à l'occasion de l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

Cette présomption d'urgence est susceptible de résoudre les problèmes rencontrés par les requérants, dont nous n'avons pas pu, faute d'étude d'impact, mesurer le nombre exact.

La commission des lois émet un avis favorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, *ministre*. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 82 rectifié *ter*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 65 rectifié est présenté par MM. Masset et Bilhac, Mme Briante Guillemont, MM. Cabanel, Gold et Grosvalet et Mmes Jouve et Pantel.

L'amendement n° 117 rectifié est présenté par Mmes Linkenheld et Artigalas, MM. Redon-Sarrazy, Bourgi et Chaillou, Mme de La Gontrie, M. Durain, Mme Harribey, M. Kerrouche, Mme Narassiguin, MM. Roiron, Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 22 à 24

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Grosvalet, pour présenter l'amendement n° 65 rectifié.

M. Philippe Grosvalet. Encore une fois, le diagnostic semble bon, mais le remède inapproprié. En réduisant à un mois le délai pour introduire un recours gracieux contre les autorisations d'urbanisme et, surtout, en supprimant l'effet suspensif de ce recours, nous nous priverions d'une possibilité de négociation.

Ce faisant, nous risquons d'engorger nos tribunaux, car les requérants iront directement devant la justice, mais aussi de fragiliser les porteurs de projet.

Mme la présidente. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour présenter l'amendement n° 117 rectifié.

Mme Audrey Linkenheld. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 69 rectifié, présenté par Mmes Borchio Fontimp, Aeschlimann et Belrhiti, M. Bouchet, Mme V. Boyer, MM. Brisson et Burgoa, Mmes Dumont et Evren, M. Genet, Mme Hybert, MM. Lefèvre et H. Leroy, Mmes Lopez, Micoulean et Muller-Bronn et MM. Nougéin, Perrin, Piednoir, Rietmann, P. Vidal et J.P. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéa 23

Remplacer les mots :

de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir

par les mots :

relative à une autorisation d'urbanisme

La parole est à Mme Alexandra Borchio Fontimp.

Mme Alexandra Borchio Fontimp. Cet amendement vise à compléter la disposition consistant à réduire de deux mois à un mois le délai de recours gracieux ou hiérarchique en l'élargissant au contentieux des retraits et refus d'autorisation d'urbanisme. La réduction du délai de jugement concernerait ainsi toute décision relative à une autorisation d'urbanisme, et non plus les seules décisions de non-opposition à une déclaration préalable ou à un permis de construire, d'aménager ou de démolir.

Comme l'a indiqué le rapporteur pour avis en commission, cela permettrait de limiter les coûts engendrés par l'incertitude inhérente à l'introduction de recours, ceux-ci forçant souvent les porteurs de projet à prévoir des délais supplémentaires. Comme vous le savez, les recours entravent fortement la durée de validité des promesses de vente.

Cet amendement vise donc à apporter une solution supplémentaire à ce problème.

Mme la présidente. L'amendement n° 48 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis*. La réduction du délai d'introduction du recours gracieux a pour objectif de réduire la durée globale de traitement des recours, en incitant les personnes intéressées soit à former un recours administratif plus rapidement, soit à déposer directement un recours contentieux. Le gain de temps escompté – jusqu'à deux mois – devrait en effet limiter les coûts liés à l'incertitude des recours et aux délais supplémentaires pour les porteurs de projet.

La commission des lois émet donc un avis défavorable sur les amendements identiques n° 65 rectifié et 117 rectifié.

Madame Borchio Fontimp, avant de donner l'avis de la commission sur votre amendement n° 69 rectifié, je tiens à vous remercier, car le texte de la commission s'inspire directement de vos travaux. Les études que vous avez produites sur le sujet nous ont permis d'avancer.

Par cet amendement, vous complétez utilement le texte de la commission. Celui-ci vise à réduire les délais de recours en matière d'urbanisme en étendant les dispositions limitant dans le temps les substitutions de motifs à l'ensemble des décisions d'urbanisme.

Cette mesure est équilibrée : elle concilie la possibilité de régulariser une décision contestée lorsqu'une autorité a prononcé une décision de bonne foi en oubliant de mentionner un motif de refus, et la nécessaire accélération des délais de jugement. De plus, cet amendement tend à ajouter une règle de cristallisation des moyens très pertinente du point de vue juridique.

La commission des lois émet donc un avis très favorable sur l'amendement n° 69 rectifié.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Je partage les arguments du rapporteur pour avis.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur les amendements identiques n° 65 rectifié et 117 rectifié.

Sur l'amendement sur l'amendement n° 69 rectifié de Mme Borchio Fontimp, qui tend à ajouter des précisions essentielles, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Mme la présidente. La parole est à M. Grégory Blanc, pour explication de vote.

M. Grégory Blanc. Je veux bien entendre qu'il soit nécessaire de mieux encadrer certaines procédures et d'éviter de fragiliser l'édifice. À cet égard, les arguments de mes collègues sont audibles et je comprends les raisons qui ont motivé le dépôt de l'amendement n° 82 rectifié *ter*, défendu à l'instant par Jean-Baptiste Blanc.

Toutefois, les amendements identiques n° 65 rectifié et 117 rectifié sont de bon sens ! À force de réduire les délais rendant possibles le dialogue, les échanges, l'analyse, autrement dit la respiration démocratique, nous allons au-devant de difficultés.

Si l'idée est de supprimer tout dialogue, dites-le clairement et assumez ! Épargnez-nous les discours selon lesquels vous voulez maintenir les possibilités de recours et le dialogue, tout en contractant les délais à un point tel que ces possibilités n'existeront plus. Au bout du compte, je le répète, vous risquez de fragiliser l'édifice.

Faisons très attention à notre façon de légiférer et soyons clairs dans nos orientations. Nous avons deux choix : assumer de ne pas tenir compte des éventuels recours ou modifications, ou laisser le temps au dialogue et à la respiration démocratique. Si nous optons pour le second, il me semble de bon sens d'adopter les amendements identiques n° 65 rectifié et 117 rectifié.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 65 rectifié et 117 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 69 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4, modifié.

(L'article 4 est adopté.)

Après l'article 4

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 6 rectifié *ter* est présenté par M. J. B. Blanc, Mmes Noël et Puissat, MM. Bacci, Pointereau, Panunzi, Miron, Belin, Brisson et Bouchet, Mmes Joseph et Lassarade, MM. Perrin, Rietmann, Reynaud, Delia, Anglars, P. Vidal, Burgoa, Rapin et Genet, Mmes Dumont, Muller-Bronn, Belrhiti et Josende, MM. Sautarel et de Legge, Mme Micouveau, M. Hugonet, Mmes M. Mercier et Bellurot, M. Somon, Mme Ventalon, MM. Chatillon et Klinger, Mme Hybert et MM. Savin, Meignen et Sido.

L'amendement n° 45 rectifié *quinquies* est présenté par MM. Lefèvre et Khalifé, Mme Jacques, MM. J.P. Vogel et Longeot, Mmes Gosselin, Billon, Canayer et Evren, MM. Nougein et Piednoir et Mme de La Provôté.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-1-2-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-1-2-...* – Lorsqu'un recours dirigé contre une autorisation d'urbanisme est exercé dans des conditions révélant un comportement abusif du requérant, le juge administratif peut, même d'office, le qualifier d'abusif.

« Le recours est réputé abusif lorsque, bien que formellement recevable, il est introduit dans une intention dilatoire, spéculative, ou sans lien suffisant avec un intérêt lésé.

« Dans ce cas, le juge peut condamner le requérant à une amende civile d'un montant maximal de 10 000 euros, au bénéfice du titulaire de l'autorisation ou de la commune concernée, sans préjudice de l'application de l'article L. 600-7. »

La parole est à M. Jean-Baptiste Blanc, pour présenter l'amendement n° 6 rectifié *ter*.

M. Jean-Baptiste Blanc. Cet amendement vise à renforcer la lutte contre les recours manifestement abusifs. En effet, chacun sait que les décisions prononcées à leur rencontre ne sont pas dissuasives.

Aussi, je propose d'instaurer une amende d'un montant maximal de 10 000 euros pour marquer la gravité d'un tel acte. Ce montant est aligné sur les standards du droit civil.

Mme la présidente. La parole est à Mme Micheline Jacques, pour présenter l'amendement n° 45 rectifié *quinquies*.

Mme Micheline Jacques. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. Ces amendements identiques tendent à créer une sanction administrative en cas de recours abusif à l'encontre des autorisations de construction. Nous en avons déjà débattu à l'occasion de l'examen de la loi Élan.

Cette sanction complèterait, voire dupliquerait la procédure existante devant le juge civil au bénéfice du juge administratif. Or le juge administratif dispose déjà, en l'état du droit, d'une palette d'outils contre les recours abusifs : il peut d'ores et déjà rejeter par ordonnance un recours infondé ou condamner l'auteur d'une requête jugée abusive à une amende pouvant atteindre 10 000 euros.

Dès lors, il me semble que ces amendements identiques sont satisfaits par le droit existant. J'invite donc leurs auteurs à bien vouloir les retirer ; à défaut, l'avis de la commission des lois serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. En effet, le droit en vigueur prévoit déjà que le juge peut infliger à l'auteur d'une requête abusive une amende dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 euros. De surcroît, sa rédaction est plus souple que le dispositif proposé par les auteurs de ces amendements identiques, car elle laisse davantage de latitude pour apprécier

et qualifier le recours abusif. La définition que vous souhaitez instaurer serait en réalité plus restrictive que celle qui est en vigueur.

Le Gouvernement demande donc le retrait de ces amendements identiques ; à défaut, l'avis serait défavorable.

Mme la présidente. Monsieur Blanc, l'amendement n° 6 rectifié *ter* est-il maintenu ?

M. Jean-Baptiste Blanc. Le juge peut prononcer ces peines, mais le fait très rarement. Souvent, les requérants sont obligés d'aller devant le juge civil pour obtenir réparation, au bout d'une procédure très longue.

J'accepte de retirer mon amendement, mais le problème reste entier.

Mme la présidente. L'amendement n° 6 rectifié *ter* est retiré.

Madame Jacques, l'amendement n° 45 rectifié *quinquies* est-il maintenu ?

Mme Micheline Jacques. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 45 rectifié *quinquies* est retiré.

L'amendement n° 27 rectifié *bis*, présenté par MM. Fargeot, Longeot, Delcros, Maurey et Laugier, Mme O. Richard, M. Kern, Mme Gacquerre, MM. Canévet et Henno, Mmes Billon et Patru, M. Duffourg, Mmes Perrot et Romagny et M. Haye, est ainsi libellé :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 600-7 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le juge administratif peut par ordonnance rejeter un recours contre une autorisation d'urbanisme lorsqu'il apparaît que ce recours a pour seul objet de retarder ou de perturber la réalisation d'un projet. »

La parole est à M. Jean-François Longeot.

M. Jean-François Longeot. Les élus locaux et les porteurs de projet alertent régulièrement sur l'impact des recours abusifs contre les autorisations d'urbanisme, notamment des permis de construire ou d'aménager. Ces recours, souvent déposés avec pour seul but de retarder ou de bloquer un projet, paralysent parfois les projets pendant plusieurs années.

En outre, ils créent des incertitudes juridiques qui freinent les investisseurs et les constructeurs et engendrent des coûts supplémentaires importants liés aux délais.

Cet amendement de bon sens de notre collègue Daniel Fargeot a donc pour objet de permettre au juge administratif de rejeter les recours manifestement abusifs par voie d'ordonnance.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. Cet amendement est certes de bon sens, mais il est déjà satisfait.

Vous voulez préciser dans le code de l'urbanisme que le juge administratif peut rejeter par ordonnance un recours contre une autorisation d'urbanisme dès lors qu'il est dilatoire et sans réel objet. Or, aux termes de l'article

R. 222-1 du code de justice administrative, le régime des ordonnances dites de tri permet de rejeter les requêtes dépourvues de fondement.

Il n'apparaît donc pas souhaitable de prévoir une telle mention dans le code de l'urbanisme. Cela reviendrait à complexifier le droit au lieu de le simplifier.

La commission demande le retrait de cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis pour les mêmes raisons.

À titre d'illustration, en 2024, un tiers des requêtes présentées en matière d'urbanisme ont été rejetées par voie d'ordonnance.

Mme la présidente. Monsieur Longeot, l'amendement n° 27 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Jean-François Longeot. Compte tenu de l'avis du rapporteur pour avis et de celui de la ministre, et après avoir consulté les cosignataires de cet amendement, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 27 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 23 est présenté par MM. Buval, Patriat et Buis, Mmes Cazebonne et Duranton, M. Fouassin, Mme Havet, MM. Iacovelli, Kulimoetoke, Lemoyne et Lévrier, Mme Nadille, M. Patient, Mme Phinera-Horth, M. Rambaud, Mme Ramia, M. Rohfritsch, Mme Schillinger, M. Théophile et les membres du groupe Rassemblement des démocrates, progressistes et indépendants.

L'amendement n° 28 rectifié *bis* est présenté par MM. Fargeot, Longeot, Maurey et Laugier, Mmes O. Richard et Gacquerre, MM. Kern, Canévet et Henno, Mmes Billon et Patru, M. Duffourg, Mmes Perrot et Romagny, M. Haye et Mme Saint-Pé.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 4

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le chapitre VIII du titre VII du livre VII du code de justice administrative est complété par un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 778-...* – Font l'objet d'une procédure préalable d'admission, dans les conditions précisées par voie réglementaire, les recours dirigés contre les autorisations et déclarations préalables prises en application du titre II du livre IV du code de l'urbanisme.

« Les décisions définitives prises en application du premier alinéa du présent article sont susceptibles de recours en cassation devant le Conseil d'État, dans les conditions précisées par voie réglementaire. »

La parole est à M. Frédéric Buval, pour présenter l'amendement n° 23.

M. Frédéric Buval. Chaque projet industriel, logistique ou commercial se heurte quasi systématiquement à des recours : plus de 13 000 recours ont été déposés en 2021. Or les délais des contentieux peuvent dépasser quatre ans avant qu'une décision définitive ne soit prononcée.

Ainsi, même lorsqu'ils sont manifestement infondés, ces recours bloquent des investissements indispensables à notre souveraineté économique et à la transition verte.

C'est pourquoi cet amendement vise à instaurer une procédure d'admission préalable pour les recours contre les autorisations d'urbanisme ou environnementales. Une telle procédure garantirait aux porteurs de projet d'obtenir une première décision en quelques semaines au lieu de plusieurs années, tout en maintenant pleinement le droit aux recours.

Le Royaume-Uni applique un filtre similaire depuis longtemps. Seuls 25 % des recours y passent l'étape d'admission et le délai moyen d'examen d'un recours est d'un mois. Adoptons la même efficacité pour libérer nos projets et accélérer la réindustrialisation de la France!

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Longeot, pour présenter l'amendement n° 28 rectifié *bis*.

M. Jean-François Longeot. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. Je comprends l'intention des auteurs de ces amendements identiques, qui souhaitent instituer une procédure d'admission préalable pour l'ensemble des recours en matière d'urbanisme.

Après avoir auditionné les représentants de la justice administrative, nous avons supprimé cette disposition en commission, car elle alourdit inutilement les procédures existantes, sans raccourcir de manière tangible les délais de recours contentieux.

En effet, la procédure d'admission préalable est lourde et il est proposé de la dupliquer sans l'adapter aux particularités d'un jugement en première instance et à la matière complexe qu'est l'urbanisme. Ainsi, les acteurs de la justice administrative estiment qu'elles n'auraient pas pour effet principal d'accélérer le traitement des affaires. Au contraire, elle pourrait même le ralentir.

En l'état du droit, il est loisible aux juridictions de rejeter, par des ordonnances de tri, les requêtes qu'elles considèrent comme manifestement irrecevables, infondées ou abusives.

La commission des lois émet donc un avis défavorable sur ces amendements identiques.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement?

Mme Valérie Létard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 23 et 28 rectifié *bis*.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Articles 5 et 6 (Supprimés)

Après l'article 6

Mme la présidente. L'amendement n° 136 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé:

Après l'article 6

Insérer un article additionnel ainsi rédigé:

Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° L'article L. 441-2-1 est ainsi modifié:

a) Les treizième alinéa est ainsi rédigé:

« Ce groupement met en place un échange d'informations avec l'administration fiscale, dont les modalités sont précisées par un décret en Conseil d'État, aux fins de recueillir et d'enregistrer dans le système national d'enregistrement les informations nécessaires pour instruire les demandes de logement social ainsi que suivre et contrôler la situation des locataires des organismes mentionnés aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1. »;

b) Les deux derniers alinéas sont supprimés;

2° L'article L. 441-2-9 est ainsi modifié:

a) Le 3° est complété par les mots: « , par les agents des services, établissements publics ou personnes morales relevant de l'État soumis à une obligation de secret professionnel chargés d'évaluer les politiques d'attribution de logements sociaux, d'analyser la situation des demandeurs et d'identifier des personnes devant faire l'objet d'une priorité au titre des articles L. 441-1 et L. 441-2-3 ou au titre de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et par les agents de l'Agence nationale de contrôle du logement social chargés des études et des contrôles »;

b) Après le 3°, il est inséré un 3° *bis* ainsi rédigé:

« 3° *bis* Les conditions d'accès aux données anonymisées du système national d'enregistrement et les services et personnes morales pouvant y accéder; »;

c) Le 8° est abrogé;

3° L'article L. 442-5 est ainsi modifié:

a) Le troisième alinéa est ainsi modifié:

– après le mot: « modéré », sont insérés les mots: « et du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 »;

– après le mot: « missions », sont insérés les mots: « de contrôle et »;

– est ajoutée une phrase ainsi rédigée: « Les personnes publiques ou morales œuvrant dans les domaines de l'habitat social ou de la politique de la ville, qui sont inscrites sur une liste fixée par voie réglementaire, peuvent obtenir auprès du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 la communication de données anonymisées issues de l'enquête mentionnée au premier alinéa, à des fins d'exploitation statistique ou d'étude directement liées à l'exercice de leurs compétences. »;

b) L'avant-dernier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée: « Il précise également comment les mêmes données peuvent être mises à disposition ou communiquées, après conventionnement, à des fins de recherche scientifique ou historique. »

La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Létard, ministre. Cet amendement vise à simplifier les échanges de données entre l'administration fiscale et les bailleurs sociaux, notamment le GIP-SNE, le groupement d'intérêt public qui gère le système national d'enregistrement des demandes de logements sociaux.

Cette disposition évitera des transferts d'informations redondants et simplifiera la démarche du demandeur de logement social, qui n'aura plus à renseigner ses revenus lors de sa demande. Elle facilitera également l'accès aux données des services chargés des missions d'évaluation des politiques d'attribution et de l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols).

Un décret sera pris en Conseil d'État pour clarifier la mesure.

Mesdames, messieurs les sénateurs, je vous invite à soutenir cette mesure pragmatique et consensuelle, qui répond à des besoins exprimés de manière récurrente par les acteurs du logement social.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. L'article 1^{er} bis AA facilite la transmission de données de la part de l'administration fiscale aux collectivités et aux services et opérateurs de l'État, afin de mieux lutter contre la vacance des logements et d'améliorer l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques de l'habitat.

Cet amendement s'inscrit dans la même lignée : il a pour objet de mobiliser plus efficacement les différentes bases de données existantes et d'alléger la charge administrative pesant sur les bailleurs sociaux. Il s'agit d'une mesure de simplification tout à fait bienvenue.

La commission émet un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 136 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 6.

Article 6 bis (nouveau)

- ① Après l'article L. 421-5-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 421-5-4 ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 421-5-4. – Par dérogation aux articles L. 421-1 à L. 421-5, est dispensée de toute formalité au titre du présent code l'installation de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, figurant dans la liste mentionnée à l'article L. 111-16, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- ③ « Le présent article n'est pas applicable dans les secteurs et aux travaux mentionnés à l'article L. 111-17. »

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 118 est présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain.

L'amendement n° 206 est présenté par le Gouvernement.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 118.

Mme Viviane Artigalas. Le texte de la commission supprime l'obligation de déclaration préalable pour installer des panneaux solaires domestiques. Or cette déclaration préalable peut se révéler utile. Elle permettrait aux maires de prescrire, le cas échéant, des mesures destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le groupe socialiste propose donc de supprimer l'article 6 bis.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre, pour présenter l'amendement n° 206.

Mme Valérie Létard, ministre. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. La commission ne saurait être favorable à la suppression de cet article, qui introduit une souplesse tout à fait nécessaire pour la pose de panneaux solaires domestiques.

D'une part, le délai d'un mois avant la décision de non-opposition à déclaration préalable retarde des travaux pourtant simples.

D'autre part, il est fréquent que diverses règles fixées dans le PLU, notamment relatives à l'aspect extérieur des bâtiments, s'opposent à la pose de panneaux solaires, alors même que l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme les rend explicitement inopérantes. En effet, les services instructeurs ignorent trop souvent cette disposition, et le pétitionnaire, de guerre lasse, finit par renoncer aux travaux, alors même qu'il est dans son bon droit.

La commission émet un avis défavorable sur ces amendements identiques.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 118 et 206.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. L'amendement n° 194, présenté par MM. G. Blanc, Jadot, Benarroche et Dantec, Mme de Marco, MM. Dossus, Fernique et Gontard, Mme Guhl, M. Mellouli, Mmes Ollivier et Poncet Monge, M. Salmon et Mmes Senée, Souyris et M. Vogel, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Dans les secteurs et pour les travaux mentionnés à l'article L. 111-17, l'installation est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. »

La parole est à M. Grégory Blanc.

M. Grégory Blanc. Nous avons tous en tête les situations rencontrées dans nos communes rurales : ici, une cloche classée empêche un agriculteur d'installer des panneaux photovoltaïques en lisière du village ; là, une crypte où se trouve un tombeau classé empêche une entreprise d'installer des ombrières ; ailleurs, un particulier est empêché d'effectuer des travaux, car il est voisin de la mairie, dont une pièce est classée.

Si nous voulons favoriser l'installation de panneaux photovoltaïques et développer les énergies renouvelables, l'avis rendu par l'architecte des Bâtiments de France (ABF) doit être simple, et non plus conforme. Cela encouragerait l'autoconsommation, notamment dans les cas que j'ai cités.

C'est l'objet de cet amendement, qui me semble s'inscrire dans la droite ligne de notre discussion, dans la mesure où il vise à simplifier les choses et apporter un peu de bon sens dans un domaine où il en manque parfois.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Contrairement à ce qui est indiqué dans son objet, votre amendement tend non seulement à soumettre l'installation de panneaux photovoltaïques à un avis simple de l'ABF, mais aussi à dispenser de déclaration préalable l'installation de panneaux domestiques. Or ce n'est pas l'intention de la commission : si nous souhaitons encourager le développement du photovoltaïque, celui-ci ne doit pas se faire aux dépens du patrimoine, qu'il soit bâti ou non bâti.

Cela dit, nous avons déjà voté une telle mesure dans le cadre de l'examen du projet de loi de simplification de la vie économique. Celui-ci ayant été adopté cet après-midi par l'Assemblée nationale, la commission s'en remet à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Tout comme le développement des énergies renouvelables, la protection du patrimoine et la préservation de la qualité du cadre de vie constituent des enjeux majeurs pour notre territoire. Il est donc important de trouver un juste équilibre entre ces deux objectifs.

L'ABF est un acteur de référence pour garantir cet équilibre dans les espaces patrimoniaux. C'est pourquoi la loi le charge de donner son accord sur les projets les plus sensibles.

À cet égard, je précise que votre amendement vise notamment les monuments historiques eux-mêmes, pour lesquelles nous imaginons mal nous passer de l'accord de l'ABF.

Je rappelle que les espaces protégés au titre du code du patrimoine ne concernent qu'une partie très faible du territoire national – de 6 % à 8 %. Des guides et doctrines ont été élaborés conjointement par les ministères chargés des énergies renouvelables et du patrimoine. Ils encadrent les avis rendus par les ABF et ont d'ores et déjà produit des effets : le taux d'avis favorables a augmenté, en particulier pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Aussi, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis serait défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Vincent Louault, pour explication de vote.

M. Vincent Louault. Une fois n'est pas coutume, je défendrai les ABF, car cet amendement va trop loin. Après avoir mis des éoliennes partout en *freestyle*, le groupe écologiste veut faire la même chose à notre patrimoine classé. Je vous invite à faire preuve de modération, chers collègues. (*Exclamations ironiques sur les travées des groupes SER et GEST.*) La bouteille d'encre est ouverte, et elle est tombée par terre !

Mme la présidente. La parole est à M. Grégory Blanc, pour explication de vote.

M. Grégory Blanc. Il ne s'agit pas de faire n'importe quoi et de supprimer les avis des uns et des autres. Je suis très étonné d'entendre de tels arguments.

Lorsqu'une cloche classée que personne ne voit empêche l'installation de panneaux photovoltaïques dans le cadre d'un projet pensé par un agriculteur, sur lequel la mairie s'est positionnée, ou lorsque la crypte d'une église accueillant le tombeau d'un hobereau du village décédé il y a 800 ans empêche de réaliser des travaux à la lisière du village, il ne s'agit plus de protection du patrimoine !

Ce n'est pas le sujet ! Bien sûr qu'il convient de concilier le développement de l'autoconsommation et la protection du patrimoine. Seulement, cette dernière est entendue, dans nos territoires, dans un sens pour le moins extensif.

Monsieur Louault, nous sommes parfois soumis à des injonctions contradictoires de la part de l'État et de la législation qui rendent les gens dingues ! Je suis très étonné d'entendre les farouches défenseurs de la simplification expliquer subitement que nous remettons en cause la défense du patrimoine en défendant un amendement de bon sens...

Il faut évidemment défendre le patrimoine, mais il faut le faire avec justesse, et dans un esprit de justice. À l'heure actuelle, ce n'est pas le cas, et de nombreux élus ruraux, agriculteurs et entrepreneurs ne comprennent pas ce qu'il se passe, car ils sont confrontés à des injonctions contradictoires.

Mme la présidente. La parole est à M. Ludovic Haye, pour explication de vote.

M. Ludovic Haye. Pour mettre d'accord les représentants des deux écoles qui viennent d'intervenir, un adage dit que la vérité est dans le compromis. Dans cette logique, j'avais déposé un amendement, qui n'a pas été retenu, visant à réduire à 250 mètres le périmètre protégé autour des sites historiques, au lieu de 500 mètres actuellement. Cela me semblerait pertinent dans de nombreux territoires.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 194. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 6 bis. (*L'article 6 bis est adopté.*)

Après l'article 6 bis

Mme la présidente. L'amendement n° 79 rectifié, présenté par M. Féraud et Mme Artigalas, est ainsi libellé :

Après l'article 6 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au dernier alinéa de l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation les mots : « soumise à l'autorisation du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération et » sont supprimés.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. La vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) dite inversée est un mécanisme permettant à un organisme d'HLM de vendre à un opérateur privé des logements non sociaux d'un programme majoritairement composé de logements sociaux. Il s'agit de réaliser des programmes mixtes dans une logique inverse de ce qui se pratique depuis plusieurs années.

Conformément à l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation, un organisme d'HLM peut ainsi vendre en Vefa des logements à une personne privée unique à trois conditions.

Tout d'abord, ces logements doivent faire partie d'un programme de construction composé majoritairement de logements sociaux.

Ensuite, cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération et elle est subordonnée au respect, par l'organisme d'HLM, de critères définis dans la convention d'utilité sociale (CUS), tenant notamment compte de la production et de la rénovation de logements locatifs sociaux.

Enfin, l'organisme pratiquant la Vefa inversée doit faire figurer dans sa comptabilité les opérations relevant du service d'intérêt économique général – les logements sociaux – et celles qui n'en relèvent pas – les logements privés.

Dans la logique de simplification qui sous-tend cet article, cet amendement vise à supprimer l'autorisation préalable du représentant de l'État dans le département où se situe l'opération. Cela faciliterait la mise en œuvre de Vefa inversées, lesquelles contribuent aux objectifs de mixité sociale, et contiendrait les coûts de revient des logements ainsi produits.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. La commission a déjà eu l'occasion de manifester son ouverture à l'égard de la Vefa inversée, notamment lors de l'examen l'an dernier du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables.

Bien qu'il ne soit pas couramment utilisé, le dispositif de la Vefa inversée permet aux organismes de vendre des logements neufs produits en même temps que les logements HLM, l'idée étant précisément de financer le programme de logements sociaux. En outre, elle permet, comme vous l'avez indiqué, de contribuer aux objectifs de mixité sociale.

Ce dispositif est encadré : il n'est pas accessible aux bailleurs qui ne respectent pas leurs engagements de production ou de rénovation de logements sociaux prévus par les conventions d'utilité sociale, qui sont eux-mêmes contrôlés par les préfets.

Dans ces conditions, votre proposition semble apporter une simplification bienvenue.

La commission s'en remet donc à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

Mme Audrey Linkenheld. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Cet amendement vise à dispenser les ventes de logements réalisés par les bailleurs sociaux en Vefa inversée de l'autorisation du préfet.

Le Gouvernement y est très favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 79 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 6 *bis*.

L'amendement n° 119, présenté par M. Féraud, Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzione, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 6 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° À la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 230-3, après le mot : « amiable », sont insérés les mots : « sur le prix » ;

2° La seconde phrase de l'article L. 230-4 est supprimée.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Cet amendement de notre collègue Rémi Féraud vise à répondre à la question des emplacements réservés : lorsque la réserve est levée, le propriétaire garde la possibilité de saisir le juge de l'expropriation, et la collectivité est contrainte de procéder formellement à la suppression des réserves dans le PLU.

Nous proposons de simplifier la gestion des emplacements réservés en adoptant un dispositif plus équilibré.

Tout d'abord, nous souhaitons que la levée de la réserve demeure automatique si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an.

Ensuite, la saisine du juge de l'expropriation serait possible uniquement si la collectivité est d'accord pour acheter, cependant que la négociation bloque sur le prix.

Enfin, si la collectivité ne veut plus acheter le bien, la réserve tomberait automatiquement, sans qu'il soit besoin de modifier le PLU.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. Cet amendement vise à dispenser la collectivité de modifier formellement son PLU pour renoncer à un emplacement réservé, afin d'échapper à l'obligation d'acquérir le terrain si le propriétaire fait usage de son droit de délaissement.

La rédaction actuelle de l'article L. 230-4 du code de l'urbanisme est bel et bien source de confusion. Même si, en toute hypothèse, l'intérêt à agir du propriétaire a disparu, on ne saurait exclure une lecture plus obtuse de cette mention par le juge. On pourrait alors aboutir à l'obligation, pour la commune, d'acquérir un terrain à l'usage duquel elle a pourtant renoncé.

On nous propose de restreindre la possibilité de saisir le juge, après expiration du délai laissé à la collectivité pour confirmer ou non son intention d'acquérir le bien, sur la seule base du prix, lorsque les deux parties sont d'accord sur le principe de l'acquisition et que ne demeure qu'un litige sur le prix d'acquisition.

Grâce à cette simplification bienvenue, on évitera que les collectivités, pour échapper à l'acquisition forcée, ne modifient en catastrophe leur PLU pour supprimer les emplacements réservés.

En conséquence, la commission émet un avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Pour les mêmes raisons, le Gouvernement émet à son tour un avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 119.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 6 *bis*.

L'amendement n° 35 rectifié *ter*, présenté par MM. Lefèvre et Khalifé, Mmes Jacques et Belhiti, MM. Burgoa, Klinger, J.P. Vogel et Longeot, Mmes Dumont, Billon et Hybert, M. Chatillon, Mmes Ventalon et Canayer, M. Belin, Mme Evren, MM. Nougein, Piednoir et Genet, Mme Josende, M. Sido, Mme Romagny et M. Rapin, est ainsi libellé :

Après l'article 6 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 421-9 est abrogé ;

2° Après l'article L. 424-1, il est inséré un article L. 424-1-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 424-1-...* – Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

« 1° Lorsque la construction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

« 2° Lorsqu'une ordonnance de démolition a été prononcée dans les circonstances et selon les modalités prévues aux articles L. 480-13 et L. 480-14 ;

« 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et suivants du même code ;

« 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;

« 5° Lorsque la construction est située dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 dudit code ;

« 6° Lorsque la construction est située dans la bande littorale de cent mètres prévue à l'article L. 121-16 du présent code ou dans les espaces remarquables du patrimoine naturel et culturel du littoral prévus à l'article L. 121-23 du même code ;

« 7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme en application de l'article L. 121-22-5 dudit code. »

La parole est à M. Laurent Burgoa.

M. Laurent Burgoa. Défendu !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. L'article L. 421-9 du code de l'urbanisme dispose déjà que, « lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale [...] ».

Toutefois, cette disposition ne vaut pas pour les constructions réalisées sans aucune autorisation d'urbanisme, ce qui est heureux : dans le cas contraire, on verrait fleurir un peu partout des constructions sauvages qui, au bout de dix ans, seraient automatiquement régularisées.

Les dispositions de cet amendement vont à rebours du droit en vigueur. Elles contreviennent notamment aux efforts de lutte contre la cabanisation des espaces naturels agricoles et forestiers, ainsi que des littoraux, en particulier outre-mer.

La commission émet donc un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. Monsieur le sénateur, à l'heure actuelle, une autorisation d'urbanisme ne peut être refusée sur le fondement de l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Sont toutefois exclues de ces dispositions les irrégularités les plus graves, notamment les cas dans lesquels la construction a été effectuée sans aucune autorisation.

Pour votre part, vous proposez d'aller plus loin. En effet, vous suggérez de valider les constructions illégales en limitant les exclusions prévues. Or, en assouplissant les règles en vigueur, on incitera les uns et les autres à édifier des constructions sans demander d'autorisation ou sans respecter les règles d'urbanisme. Les collectivités territoriales n'en auront que plus de difficulté à maîtriser l'utilisation des sols et à mettre en œuvre la police de l'urbanisme.

C'est pourquoi nous sollicitons le retrait de cet amendement.

Mme la présidente. Monsieur Burgoa, l'amendement n° 35 rectifié *ter* est-il maintenu ?

M. Laurent Burgoa. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 35 rectifié *ter* est retiré.

Article 7 (Supprimé)

Mme la présidente. L'amendement n° 123, présenté par Mme Artigalas, M. Redon-Sarrazy, Mme Linkenheld, MM. Bouad, Cardon, Mérillou, Michau, Montaugé, Pla, Stanzone, Tissot, Ros, Uzenat, Kanner et les membres du groupe Socialiste, Écologiste et Républicain, est ainsi libellé :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Après l'article L. 600-1-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-1-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 600-1-...* – Le juge statue dans un délai de six mois sur les recours contre les permis de construire un bâtiment comportant plus de deux logements, contre les permis d'aménager un lotissement ou contre les décisions refusant de ces autorisations, lorsque la décision porte sur un projet de logements dont plus de la moitié des lots ou plus de la moitié de la surface de plancher relève du logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation et des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire mentionné à l'article L. 255-1 du même code.

« La cour administrative d'appel statue dans le même délai sur les jugements rendus sur les requêtes mentionnées au premier alinéa du présent article. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Les projets de logements sociaux et des logements en bail réel solidaire (BRS) sont des chantiers d'intérêt général. En ce sens, ils doivent être considérés comme prioritaires.

Mes chers collègues, je vous rappelle que près de trois millions de ménages sont en attente d'un logement social dans notre pays. Or les élus locaux menant une politique volontariste dans ce domaine se heurtent aux nombreux recours déposés contre les permis de construire pour des ensembles comprenant une part de logements sociaux.

S'ils n'aboutissent que rarement, ces recours parviennent à retarder considérablement le lancement des chantiers.

Ainsi, nous proposons de rétablir l'article 7, issu d'un amendement du groupe socialiste de l'Assemblée nationale.

Les dossiers dont il s'agit doivent être examinés en priorité. C'est pourquoi nous souhaitons encadrer davantage encore les délais d'instruction des recours applicables aux projets comportant plus de 50 % de logements sociaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. La commission a décidé de supprimer l'article 7 après avoir sollicité l'avis des juridictions administratives. Comme je l'indiquais précédemment, nous ne disposons pas d'étude d'impact. Or il importait avant tout de connaître les conditions réelles de traitement de ces contentieux.

Les dispositions de l'article 7 s'appliqueraient aux projets comprenant plus de 50 % de logements sociaux. Mais un tel resserrement des délais de jugement n'est ni réaliste ni souhaitable, eu égard au respect des principes de droit au recours et du contradictoire.

Nos travaux nous ont permis de vérifier que le délai de dix mois est aujourd'hui respecté par les juridictions administratives, au prix d'efforts considérables.

Ces instances font face à la hausse continue des entrées contentieuses dans leurs rôles. Nous nous accordons tous pour constater cette évolution. Selon les juridictions administratives elles-mêmes, l'augmentation de l'activité atteint 45 % au cours des dix dernières années. Dans ces conditions, le délai de jugement actuel est difficilement compressible.

Au surplus, un délai de six mois risque de poser des difficultés opérationnelles considérables et, dès lors, de ralentir les délais de tous les jugements. Or le délai actuel est déjà dérogatoire au droit commun.

Enfin, l'abaissement du délai de jugement de dix à six mois entraînerait un risque d'altération de la procédure contradictoire, au détriment des bénéficiaires d'un permis ou d'une autorisation de construction.

En l'occurrence, une procédure contradictoire de moins de six mois pourrait réduire drastiquement la possibilité, pour le bénéficiaire de la décision attaquée, de produire des éléments de réplique dans les délais impartis. En résulterait une limitation disproportionnée, eu égard à la nature du contentieux et au principe du contradictoire, au détriment même des acteurs de la construction de logements sociaux.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission des lois émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. La commission a supprimé cette mesure au motif qu'une limitation à six mois du délai de jugement était à la fois irréaliste et peu pertinente au vu des exigences du contradictoire et des effets d'éviction attendus – M. le rapporteur pour avis vient de le rappeler.

En outre, le délai de jugement est déjà limité à dix mois pour les permis relatifs aux logements collectifs.

Aussi, le Gouvernement sollicite le retrait de cet amendement. À défaut, il émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 123. (*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 7 demeure supprimé.

Après l'article 7

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements et de deux sous-amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux amendements sont identiques.

L'amendement n° 131 rectifié est présenté par le Gouvernement.

L'amendement n° 195 est présenté par M. Daubresse.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 7

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° Le 1° est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « trente ans » sont remplacés par les mots : « quinze ans » ;

b) À la fin de la seconde phrase, les mots : « ; la présente phrase ne fait pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription » sont supprimés ;

2° Au 2°, la seconde phrase est supprimée ;

3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription. »

II. – Le 1° de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, dans sa rédaction issue du II *bis* du présent article, est applicable, dès l'entrée en vigueur de la présente loi, aux successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées.

La parole est à Mme la ministre, pour présenter l'amendement n° 131 rectifié.

Mme Valérie Létard, ministre. Mesdames, messieurs les sénateurs, le Gouvernement propose de réduire le délai de droit commun applicable pour l'acquisition des biens sans maître par les communes.

Il s'agit plus précisément des biens pour lesquels aucun héritier ne se manifeste. Le délai applicable à ce titre est aujourd'hui de trente ans à compter de l'ouverture d'une succession. Nous souhaitons le fixer à quinze ans.

Nous avons déjà prévu un délai dérogatoire de dix ans dans certains territoires à enjeu. À l'heure où le foncier se fait rare, le recyclage urbain devient un mode d'action essentiel et nous ne pouvons plus accepter de voir, notamment dans nos territoires ruraux, des parcelles urbanisées gelées pendant des dizaines d'années.

J'en suis convaincue: la réduction de trente à quinze ans du délai de droit commun est une mesure à la fois nécessaire et équilibrée. Il s'agit là d'une solution intermédiaire et adaptée, pour que les héritiers aient le temps de se manifester et pour que la commune puisse concevoir un avenir pour les biens sans maître.

Les maires sont aujourd'hui contraints de regarder ces édifices se dégrader et dégrader leur environnement avant de pouvoir agir. Or les biens sans maître pourraient être mobilisés bien plus tôt, au service des projets communaux, dans une dynamique de sobriété foncière.

C'est pourquoi je vous invite à voter l'amendement n° 131 rectifié. Je sais que nombre d'entre vous êtes convaincus de la nécessité de cette mesure: à preuve, des amendements similaires ont été déposés en commission, avant d'être déclarés irrecevables au titre de l'article 40 de la Constitution. Je saisis cette occasion pour saluer leurs auteurs.

Mme la présidente. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse, pour présenter l'amendement n° 195.

M. Marc-Philippe Daubresse. Il est défendu!

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 208, présenté par Mmes Le Houerou et Artigalas et M. Redon-Sarrazy, est ainsi libellé:

Amendement n° 131 rectifié, alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots:

et le mot: « laquelle » est remplacé par le mot « lesquels »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Je défends ce sous-amendement au nom de ma collègue Annie Le Houerou, qui en est l'auteure.

La mobilisation des biens vacants ou abandonnés revêt une importance toute particulière pour les petites communes confrontées aux enjeux de sobriété, de revitalisation et d'amélioration du cadre de vie. Mais les procédures prévues en la matière sont complexes, longues et onéreuses. Quant aux modes opératoires, ils sont souvent peu clairs. Aussi proposons-nous un début de clarification et de simplification.

En vertu de l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui « font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ».

Cette référence ne permet pas de distinguer clairement le régime des biens sans maître acquis de plein droit en vertu des dispositions de l'article 713 du code civil du régime des successions en déshérence établi par l'article L. 1122-1 du CG3P. Les démarches des collectivités territoriales s'en trouvent fortement complexifiées.

À titre d'exemple, si, après le décès, les héritiers ont abandonné l'immeuble, en prenant en parallèle possession d'actifs mobiliers, ils doivent être considérés comme acceptants tacites à la succession. La voie de l'appréhension de

l'immeuble par la commune s'en trouve dès lors fermée. En parallèle, l'article 713 du code civil est privé d'effet juridique, alors qu'il vise les biens particuliers et non la succession.

Afin de mieux distinguer le régime des biens sans maître acquis de plein droit du régime des successions en déshérence, nous proposons d'apporter la précision suivante: sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour lesquels aucun successible ne s'est présenté.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 209, présenté par Mmes Le Houerou et Artigalas et M. Redon-Sarrazy, est ainsi libellé:

Amendement n° 131 rectifié

Compléter cet amendement par un paragraphe ainsi rédigé:

- L'article L. 1123-2 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par un alinéa ainsi rédigé:

« La propriété communale est opposée aux tiers par la publication, au service de publication foncière, d'un acte déclaratif authentique constatant la prise de possession. »

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Ces dispositions s'inscrivent dans la même logique de clarification et de simplification des procédures d'intervention des collectivités territoriales applicables aux biens sans maître.

Faute de précisions dans l'article 713 du code civil quant aux formalités de publication de la propriété communale, les acquisitions de plein droit sont fréquemment menées sur la base de la procédure décrite à l'article L. 1123-3 du CG3P. Or l'article en question vise les biens présumés sans maître mentionnés à l'article L. 1123-1 du même code.

Ces modalités procédurales sont décrites très précisément. Elles vont jusqu'à indiquer le Cerfa qu'il convient d'utiliser pour la publication au service de la publicité foncière (SPF).

Nous proposons un dispositif de sécurisation juridique de la propriété communale, en posant le principe d'un simple acte déclaratif authentique constatant la prise de possession. Dans ces conditions, on pourra distinguer clairement les deux catégories de biens sans maître établies à la lecture de la jurisprudence.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. La commission est très favorable aux amendements identiques n°s 131 rectifié et 195, lesquels tendent à abaisser de trente à quinze ans le délai de droit commun applicable en la matière. Le but est notamment de faciliter la réalisation de projets en zone rurale.

Par le sous-amendement n° 209, nos collègues du groupe socialiste proposent de modifier le régime de la propriété communale en introduisant le principe d'un acte déclaratif authentique constatant la prise de possession.

Cette disposition ne nous semble pas de nature à simplifier le droit de l'urbanisme. Tous les élus locaux nous le disent, et Mme la ministre elle-même vient de le rappeler: le sujet majeur, c'est le délai. L'essentiel, pour ce qui est des biens

sans maître, est donc de réduire de trente à quinze ans le délai de droit commun, comme nous le proposons. (*M. le rapporteur le confirme.*)

La procédure en vigueur est éprouvée et parfaitement maîtrisée par les élus locaux appelés à y recourir. En y ajoutant le principe d'un acte déclaratif, on risque surtout de la complexifier.

En outre, la procédure actuelle permet de mieux concilier le droit de propriété et le besoin qu'éprouvent les collectivités territoriales de mobiliser le foncier, nécessité sur laquelle Mme la ministre a insisté.

Quant aux dispositions du sous-amendement n° 208, elles ne me semblent pas apporter de véritable clarification. À mon sens, elles relèvent plutôt d'une forme de clair-obscur... (*Sourires sur les travées du groupe Les Républicains.*) J'ai relu ces dispositions à trois reprises : à mon sens, en y remplaçant le mot « laquelle » par le mot « lesquels », on crée surtout de la confusion.

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission est défavorable aux sous-amendements n° 208 et 209.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les sous-amendements n° 208 et 209 ?

Mme Valérie Létard, ministre. Pour les raisons indiquées par M. le rapporteur pour avis, le Gouvernement émet à son tour un avis défavorable sur ces deux sous-amendements.

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Gremillet, pour explication de vote.

M. Daniel Gremillet. Pour ma part, je me réjouis des amendements identiques présentés par le Gouvernement et par M. Daubresse. Peut-être aurions-nous pu aller encore plus loin ; mais, en réduisant ce délai de trente à quinze ans, nous accomplirons déjà une grande avancée.

Mes chers collègues, pas un territoire n'est épargné par ces problématiques. Je suis certain que nous avons tous été saisis de dossiers de cette nature.

Les biens dont il s'agit, qui, parfois, risquent tout simplement de s'écrouler, représentent un coût considérable pour les collectivités territoriales. En outre, ils compromettent les efforts qu'elles déploient pour embellir le cadre de vie de nos concitoyens, d'autant qu'ils sont souvent au cœur de nos villages et de nos villes.

Madame la ministre, monsieur Daubresse, nous voterons avec enthousiasme ces deux amendements identiques. Si nous arrivons à mettre en œuvre leurs dispositions, dont on parle depuis si longtemps, nous aurons fait un immense progrès.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 208.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 209.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 131 rectifié et 195.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 7.

L'amendement n° 157 rectifié *bis*, présenté par Mme Vérien, M. Delahaye, Mme de La Provôté, M. Menonville, Mmes Jacquemet et O. Richard, M. Courtial, Mme Romagny, MM. Haye et Canévet, Mmes Gacquerre et Florennes et M. Vanlerenberghe, est ainsi libellé :

Après l'article 7

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le II de l'article L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi rédigé :

« II. - L'administration fiscale transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, à leur demande, les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition prévue à l'article L. 1123-1.

« Cette transmission concerne :

« 1° Les immeubles mentionnés au 1° de l'article L. 1123-1, pour lesquels la commune justifie d'un doute légitime sur l'existence ou la vie du propriétaire ;

« 2° Les immeubles mentionnés au 2° de l'article L. 1123-1. »

La parole est à Mme Amel Gacquerre.

Mme Amel Gacquerre. Cet amendement de notre collègue Dominique Vérien vise à lever un verrou juridique auquel se heurte l'action des maires, notamment dans les communes rurales, face à la problématique des biens sans maître.

Aujourd'hui, la procédure d'acquisition de ces biens est entravée par une interprétation extrêmement stricte du secret fiscal. En pratique, tant que le propriétaire n'est pas totalement inconnu, l'administration fiscale refuse de transmettre toute information aux élus locaux, même lorsqu'il existe des indices clairs d'abandon ou de décès ou lorsqu'une succession est ouverte depuis plus de trente ans, sans successible identifié.

Ce problème est lourd de conséquences : une part non négligeable du foncier est gelé, des maisons tombent en ruine au cœur des bourgs et nos maires se trouvent dans l'impossibilité d'agir.

Face à cette situation, nous proposons une mesure simple et pragmatique. Il s'agit d'autoriser, dans des conditions strictement encadrées, la transmission des informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure dans les cas où la commune peut justifier d'un doute légitime sur la vie ou l'existence du propriétaire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission des lois ?

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. Nos collègues Dominique Vérien et Amel Gacquerre veulent, à juste titre, faciliter la transmission d'informations aux maires par l'administration fiscale pour mettre en œuvre la procédure d'acquisition des biens sans maître.

Il s'agit là d'une demande récurrente des élus locaux, qui – M. Gremillet le rappelait à l'instant – ont les plus grandes difficultés à appliquer cette procédure, pourtant très utile dans un contexte de raréfaction du foncier.

Cet amendement tendant, dans les cas dont il s'agit, à lever le secret fiscal, la commission des lois sollicite l'avis du Gouvernement. Toutefois, je précise qu'à titre personnel j'y suis favorable.

Mme la présidente. Quel est donc l'avis du Gouvernement ?

Mme Valérie Létard, ministre. La loi 3DS a d'ores et déjà instauré la transmission par l'administration fiscale des informations relatives aux biens dont le propriétaire n'est pas connu et dont la taxe foncière n'est pas acquittée depuis plus de trois ans.

Les auteurs de cet amendement cherchant à prolonger cet effort, le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 157 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans la proposition de loi, après l'article 7.

Vote sur l'ensemble

Mme la présidente. Avant de mettre aux voix l'ensemble de la proposition de loi, je donne la parole à Mme Viviane Artigalas, pour explication de vote.

Mme Viviane Artigalas. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, j'indiquais lors de la discussion générale que les membres de notre groupe attendraient l'issue de nos débats pour se prononcer sur l'ensemble de ce texte.

À notre grande satisfaction, la commission n'a pas accepté de nouvelle dérogation. De plus, un certain nombre de modifications me semblent aller dans le bon sens – la commission a, en particulier, fait adopter quelques amendements de remords... Sur certains points, le Gouvernement nous a également suivis.

Cela étant, quelques irritants très forts persistent dans le présent texte. Je pense à la fois aux dispositions de l'article 1^{er} A relatives à l'enquête publique numérique ; à l'article 1^{er}, qui marque un recul indéniable en matière d'énergies renouvelables ; ou encore à l'article 1^{er} *bis* D, relatif à la solarisation des parkings.

Nous ne demandions certes pas la suppression de l'article 2, car il contient de bonnes mesures, mais nous souhaitions obtenir quelques assurances. Or le changement de destination des bâtiments agricoles nous paraît bel et bien inacceptable.

De même, nous déplorons le maintien de l'article 2 *sexies* A, imposant aux locataires des logements sociaux de louer une place de parking dans leur immeuble.

Enfin, à l'article 4, il me semble que nous sommes allés un peu trop loin dans la restriction du droit au recours. Procéder ainsi, c'est aller à l'encontre de la démocratie locale et donc menacer l'acceptabilité des projets.

Pour ces raisons, nous nous abstenons, en espérant que nous pourrions encore améliorer cette proposition de loi en commission mixte paritaire et, ainsi, aboutir à un vote positif.

Mme la présidente. Personne ne demande plus la parole ? ...

Je mets aux voix, dans le texte de la commission, modifié, l'ensemble de la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement.

(La proposition de loi est adoptée.) – (Applaudissements sur des travées des groupes Les Républicains, UC et RDPI.)

2

ORGANISATION DES TRAVAUX

Mme la présidente. Mes chers collègues, notre ordre du jour est censé appeler l'examen de la proposition de loi visant à améliorer l'accès aux soins par la territorialisation et la formation, dont l'examen est également prévu demain après-midi.

En accord avec la commission des affaires sociales et le Gouvernement, je vous propose de ne pas entamer ce soir la discussion de ce texte, et de la reporter à demain, après les questions d'actualité au Gouvernement.

Il n'y a pas d'observation ?...

Il en est ainsi décidé.

3

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à demain, mercredi 18 juin 2025 :

À quatorze heures :

Allocution de M. Rouslan Stefantchouk, président de la Rada de l'Ukraine.

À quinze heures :

Questions d'actualité au Gouvernement.

À seize heures trente et le soir :

Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, visant à améliorer l'accès aux soins par la territorialisation et la formation (texte de la commission n° 713, 2024-2025) ;

Conclusions de la commission mixte paritaire sur la proposition de loi visant à renforcer la sécurité des professionnels de santé (texte de la commission n° 639, 2024-2025) ;

Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à modifier la définition pénale du viol et des agressions sexuelles (texte de la commission n° 732, 2024-2025) ;

Proposition de loi élargissant la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements d'avoir recours au modèle de la société portuaire pour l'exploitation de leurs ports, présentée par Mme Nadège Havet, MM. Michel Canévet et Yves Bleunven (procédure accélérée ; texte de la commission n° 722, 2024-2025).

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures trente-cinq.)

*Pour le Directeur des comptes rendus du Sénat,
le Chef de publication*

FRANÇOIS WICKERH