

**VENDREDI 25 OCTOBRE 2013**

***Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)***

## SOMMAIRE

<b>DÉPÔT DE RAPPORT .....</b>	<b>1</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite) .....</b>	<b>1</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>1</b>
ARTICLE 46 SEXIES A	1
ARTICLE 46 SEPTIES (Supprimé)	2
ARTICLE 46 OCTIES	4
ARTICLE 46 NONIES	5
ARTICLE 47	5
<b>HOMMAGE À UNE DÉLÉGATION CANÉTOISE.....</b>	<b>7</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite) .....</b>	<b>7</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>7</b>
ARTICLE 47 (Suite)	7
ARTICLE 47 BIS	8
Mme Mireille Schurch	8
ARTICLE 47 TER A	8
ARTICLE 47 TER	9
ARTICLE 48	9
ARTICLE 49	11
ARTICLES ADDITIONNELS	14
ARTICLE 49 BIS B	17
ARTICLE 49 TER	17
M. Christian Favier	17
<b>QUESTIONS PRIORITAIRES DE CONSTITUTIONNALITÉ.....</b>	<b>17</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite) .....</b>	<b>17</b>
<b><i>Rappel au Règlement</i></b>	<b>17</b>
Mme Éliane Assassi.	17
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>18</b>
ARTICLE 63 (Appelé en priorité)	18
Mme Mireille Schurch	18
Mme Caroline Cayeux	18
M. Joël Labbé	18
M. Pierre-Yves Collombat	18
M. Jean-Jacques Mirassou	19
M. Daniel Dubois	19
M. Gérard Cornu	19
M. Philippe Dallier	19
M. Pierre Jarlier	20
M. Jean-Claude Frécon	20

M. Dominique de Legge	20
M. Jean-Luc Fichet	20
M. Christian Favier	20
M. Roger Karoutchi	20
M. Joël Bourdin	21
ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 58 B (Appelé en priorité)	28
ARTICLE 58 (Appelé en priorité)	28
<b>DÉPÔT D'UN AVENANT .....</b>	<b>34</b>
<b>ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite) .....</b>	<b>34</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>34</b>
ARTICLE 58 (Appelé en priorité – Suite)	34
ARTICLES ADDITIONNELS (Appelés en priorité)	38
ARTICLE 59 (Appelé en priorité)	41
ARTICLE ADDITIONNEL (Appelé en priorité)	43
ARTICLE 60 (Appelé en priorité)	43
ARTICLE 61 (Appelé en priorité)	44
ARTICLE 62 (Appelé en priorité)	46
ARTICLES ADDITIONNELS (Appelés en priorité)	47
ARTICLE 64 (Appelé en priorité)	47
M. François Grosdidier	47

## SÉANCE du vendredi 25 octobre 2013

16<sup>e</sup> séance de la session ordinaire 2013-2014

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI,  
VICE-PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRES :  
M. JEAN BOYER, M. HUBERT FALCO.

*La séance est ouverte à 09 h 30.*

*Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu analytique, est adopté sous les réserves d'usage.*

### Dépôt de rapport

**Mme la présidente.** – Le président du Sénat a reçu de M. le Premier ministre le rapport détaillant les opérations projetées ou réalisées de construction d'établissements publics de santé en partenariat public-privé dans le cadre des plans Hôpital 2007 et Hôpital 2012. Il a été transmis à la commission des affaires sociales.

### Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

**Mme la présidente.** – L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Discussion des articles (Suite)

#### ARTICLE 46 SEXIES A

*L'amendement n°710 rectifié n'est pas défendu.*

**M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques.** – Je le reprends.

**Mme la présidente.** – Amendement n°824, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 111-6-1-1. - Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, dans une zone délimitée par une

délibération motivée de son organe délibérant. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un plan local de l'habitat, la délimitation de cette zone doit être approuvée par l'autorité administrative. La délimitation tient compte de la lutte contre l'habitat indigne, du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est en vigueur, du programme local de l'habitat.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cette proposition introduit de la souplesse pour améliorer le contrôle de la division des locaux d'habitation existants.

**Mme Cécile Dufлот, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** – Revoyons-le pendant la navette car il y a un risque d'incompétence négative. Sous cette réserve, avis favorable.

*L'amendement n°824 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°794 rectifié, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 6

Supprimer les mots :

, aux critères de décence

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cette référence est impropre.

*L'amendement n°794 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°795, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 7

Remplacer les mots :

que le maire a saisi pour avis le

par les mots :

accord, le cas échéant, du

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Amendement de clarification.

*L'amendement n°795, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°793 rectifié, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division. »

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement préserve les droits des locataires de bonne foi en cas de défaut d'autorisation.

*L'amendement n°793 rectifié,  
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°135 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

Compléter cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 111-6-1-3. – Lorsque des opérations de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation au sein d'un immeuble existant sont réalisées en l'absence de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 111-6-1-1, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €.

« Le produit de l'amende prévue à l'alinéa précédent est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. »

**M. Philippe Dallier.** – J'entends lutter contre les divisions de maisons individuelles, qui se multiplient en Seine-Saint-Denis.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Tout à fait favorable.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** – Enthousiaste !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le Gouvernement aussi, même s'il s'interroge sur le montant de l'amende. Avis favorable.

*L'amendement n°135 rectifié est adopté.*

*L'article 46 sexies A, modifié, est adopté.*

*L'article 46 sexies demeure supprimé.*

## **ARTICLE 46 SEPTIES (Supprimé)**

**Mme la présidente.** – Amendement n°104, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« CHAPITRE IV

« Autorisation préalable de mise en location

« Art. L. 634-1. - I. - L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale

compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le conseil municipal, peut délimiter des zones soumises à autorisation préalable de mise en location, sur les territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. Ces zones sont délimitées au regard des objectifs de résorption de l'habitat indécemment et de lutte contre l'habitat indigne et en cohérence avec le programme local de l'habitat en vigueur et le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Ces zones peuvent concerner un ou plusieurs ensembles immobiliers.

« II. - La délibération mentionnée au I peut fixer, pour chacune des zones géographiques qu'elle délimite, les catégories et caractéristiques des logements qui sont soumis à autorisation préalable. Elle précise la date d'entrée en vigueur du dispositif, qui ne peut être fixée dans un délai inférieur à six mois, ainsi que le lieu et les modalités de dépôt de la demande d'autorisation.

« III. - La délibération mentionnée au I est transmise au représentant de l'État dans le département, qui la rend exécutoire par arrêté dans un délai de deux mois. En cas d'opposition du représentant de l'État dans le département, ce dernier transmet la délibération au ministre chargé du logement. Dans ce cas, la délibération ne devient exécutoire qu'après approbation par arrêté ministériel.

« Le silence du ministre dans un délai de quatre mois à compter de la transmission de la délibération du représentant de l'État vaut avis défavorable.

« Art. L. 634-2. - La délibération exécutoire est transmise à la caisse d'allocations familiales et à la caisse de mutualité sociale agricole.

« Art. L. 634-3. - La mise en location d'un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location est subordonnée à la délivrance d'une autorisation par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le maire de la commune.

« Art. L. 634-4. - La demande d'autorisation est effectuée auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune au moyen d'un formulaire type. Elle peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée au II de l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à cette demande.

« Le dépôt de la demande d'autorisation donne lieu à la remise d'un récépissé.

« À défaut de notification d'une décision expresse dans un délai d'un mois à compter du dépôt de la demande d'autorisation, le silence gardé par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire de la

commune vaut autorisation préalable de mise en location.

« Le rejet de la demande d'autorisation préalable ne peut être motivé que par le non-respect des exigences de décence du logement telles que définies à l'article 6 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 décision de rejet de la demande d'autorisation préalable de mise en location est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de décence précitées.

« L'autorisation préalable de mise en location doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

« Art. L. 634-5. - Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

« Art. L. 634-6. - La décision de refus d'une demande d'autorisation est transmise à la caisse d'allocations familiales, à la caisse de mutualité sociale agricole et aux services fiscaux.

« Art. L. 634-7. - Lorsqu'une personne met en location un logement sans avoir préalablement déposé la demande d'autorisation prévue au présent chapitre auprès de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €.

« Lorsqu'une personne met en location un logement en dépit d'une décision de rejet de sa demande d'autorisation préalable notifiée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire de la commune, le représentant de l'État dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €.

« Le produit des amendes prévues aux deux premiers alinéas est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

« L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

« Art. L. 634-8. - Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret en Conseil d'État. »

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Cet amendement rétablit le régime de l'autorisation préalable de mise en location dans la rédaction que vous aviez fort heureusement encadrée à l'Assemblée nationale, madame la ministre. La

départementalisation des CAF a rendu plus difficile le contrôle des déclarations.

L'autorisation préalable est une faculté pour la commune ou l'EPCI, en aucun cas une obligation, pour lutter contre les propriétaires indécents que je préfère appeler « marchands de sommeil ». Il importe aussi que la collectivité mette en œuvre tous les outils de lutte contre l'habitat indigne, sans exclure des actions plus coercitives contre les marchands de sommeil.

Un seul chiffre : il y a 40 000 logements potentiellement indignes dans la métropole lilloise.

**Mme la présidente.** – Amendement n°207 identique, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

**Mme Mireille Schurch.** – Les sénateurs du groupe CRC sont très attachés au rétablissement d'un permis de louer afin de donner concrètement aux élus locaux les moyens de lutter efficacement contre les marchands de sommeil. Le travail de Stéphane Peu dans sa ville est exemplaire.

Les intercommunalités et les communes peuvent délimiter des zones soumises à autorisation préalable de location pour réduire l'habitat indigne, en cohérence avec le PLH. Le dispositif est très encadré ; notamment, le rejet d'une autorisation de louer ne pourra être motivé que pour non-respect des exigences de décence définies par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989. Le produit des amendes sera versé à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

L'AMF a argué que ce dispositif ferait peser des charges trop importantes sur les maires. Nous considérons que son maintien s'impose pour des raisons morales et politiques. Je rappelle qu'il ne s'agit que d'une faculté. Il pourra évoluer pendant la navette. J'attends avec impatience des explications de Mme la ministre.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Avis favorable de la commission, qui avait, dans un premier temps, supprimé l'article à mon initiative.

A titre personnel, je n'y suis pas favorable, à la fois pour des raisons juridiques et d'autres qui pourraient fragiliser les locataires. Ni l'AMF ni la Fondation Abbé Pierre ne souhaitent cette autorisation préalable. Je ne développerai pas plus avant...

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le Gouvernement entend ces réserves, mais son objectif est avant tout d'éviter la mise en location de logements indignes. Cela dit, le dispositif est peu opérationnel et ses effets induits peuvent être complexes. Comment instruire rapidement les demandes ? Les objections sont de forme et non de fond.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – M. Dilain a fait part de son embarras. Le groupe socialiste a débattu au fond, à la suite de quoi il a changé de position. M. Dilain, nul ne peut le contester, souhaite lutter

efficacement contre les marchands de sommeil. Il nous a expliqué quelles étaient ses réserves.

L'inquiétude des maires porte sur la possibilité de permis tacites, avec les problèmes de responsabilité qui peuvent en découler. Il faut donc se doter des moyens propres à les éviter. Quant aux locataires, ils pourraient être privés de recours et affaiblis dans leurs rapports avec les propriétaires. Hélas, ils ne se retournent pas souvent contre le propriétaire de logements insalubres.

Il y a donc quelques fragilités juridiques. Toutefois, l'amendement laisse les communes libres d'imposer ou non cette autorisation et de délimiter les territoires concernés, en fonction des risques qu'elles évaluent et des moyens qu'elles mettent en œuvre. Elles restent maîtresses du processus. D'où l'adoption de cet amendement par le groupe socialiste.

**M. Daniel Dubois.** – D'accord avec vous sur la première partie de votre exposé mais votre conclusion me surprend. Il est évident que l'on va vers un transfert de responsabilités aux communes. Les locataires n'auront d'autres recours qu'envers celles-ci. Sans compter les moyens que certaines collectivités devront déployer pour appliquer cet amendement.

**M. Philippe Dallier.** – Je suis aussi partagé. Le problème est réel, il faut trouver une solution pour limiter les dégâts. Je prends cependant le risque de voter cet amendement.

**M. Joël Labbé.** – L'activité des marchands de sommeil est crapuleuse. Prenons des mesures, fussent-elles difficiles. Les locataires n'ont pas le choix. Agissons. Je voterai l'amendement au nom du groupe écologiste.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Merci, madame la ministre et monsieur le rapporteur, pour la qualité de votre écoute. Si le permis de louer valait certification de décence du logement, vos craintes seraient justifiées. Il n'en est rien. La police de l'habitat continue à s'exercer, autorisation ou pas.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Mme Lienemann laisse entendre que nous serions contre cet amendement. Nous avons voté pour en commission. (*M. Claude Dilain, rapporteur, le confirme*) Et nous le voterons en séance.

**Mme Mireille Schurch.** – Je comprends les réserves de l'AMF. Mais cet amendement est issu d'un travail avec les maires confrontés à ce problème dramatique. Nous devons y apporter une réponse. La responsabilité des maires est engagée mais sous certaines limites, comme vient de le rappeler M. Vandierendonck. Je remercie par avance l'assemblée de son vote au nom des élus de la Seine-Saint-Denis.

*Les amendements identiques  
n<sup>os</sup> 104 et 207 rectifié sont adoptés.*

*L'article 46 septies est rétabli.*

## **ARTICLE 46 OCTIES**

**Mme la présidente.** – Amendement n°580 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Supprimer cet article.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – C'est le même débat. On risque toujours d'en faire trop ou pas assez. Quelle sera l'efficacité de ce dispositif ? L'EPCI ou la commune se prononcent après la signature du bail, le préfet prononcera ou non la sanction s'il y a urgence... La responsabilité des maires sera engagée. Mieux vaudrait recenser les logements indignes et interdire purement et simplement leur location.

**Mme Mireille Schurch.** – Il y en a énormément.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – On fera un recensement énorme.

Je m'arrête de prêcher dans le désert. Je ne pense pas que cet article, qui procède d'un excellent sentiment, soit efficace, ni même opérationnel.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La déclaration est un dispositif moins contraignant que l'autorisation préalable. Avis défavorable. Là, je suis en phase avec la commission.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Retrait. Ce dispositif existe et est utilisé par certaines communes. Ne les en privons pas, il donne satisfaction.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – N'étant pas seul signataire, je ne puis retirer l'amendement. Je ne vois pas en quoi les communes qui expérimentent ne pourraient pas continuer...

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il faut une disposition législative.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Elles expérimentent !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – C'est la loi ENL qui le leur permet. Votre amendement supprimerait le fondement législatif.

*L'amendement n°580 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°796, présenté par M. Dilain, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 4, première phrase

1° Remplacer les mots :

zones de

par les mots :

zones soumises à

2° Remplacer les mots :

des objectifs de résorption de l'habitat indécent et  
par les mots :  
de l'objectif

*L'amendement rédactionnel n°796,  
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°797,  
présenté par M. Dilain, au nom de la commission des  
affaires économiques.

Après l'alinéa 12

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« L'absence de déclaration de mise en location est sans  
effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

« Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides  
personnelles au logement est subordonné à la  
production du récépissé de la déclaration de mise en  
location.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Cet amendement  
protège les locataires qui occupent un logement sans  
déclaration.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – C'est l'une des  
préconisations du rapport sur les APL que j'ai évoqué  
hier avec M. Dallier -preuve que le document n'est pas  
resté dans un placard. Je pense aussi à la  
consignation des APL en cas de reconnaissance de  
l'indécence du logement. Avis favorable.

*L'amendement n°797 est adopté.*

*L'article 46 octies, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 46 NONIES

**Mme la présidente.** – Amendement n°52, présenté  
par M. Mohamed Soilihi.

Remplacer les mots :

la référence : « L.1331-25, » est supprimée

par les mots :

les références : « L.1331-24, L.1331-25, » sont  
supprimées

**M. Thani Mohamed Soilihi.** – La loi du 11 juillet  
2001 a étendu à Mayotte certaines dispositions du  
livre V du code de la santé publique et en a exclu  
d'autres. Parmi ces exclusions figure l'article L. 1331-  
24 relatif aux locaux dangereux pour la santé ou la  
sécurité de leurs occupants. La dangerosité figure au  
nombre des critères caractérisant la décence d'un  
logement. Cet amendement supprime cette exception  
injustifiée pour progresser dans la lutte contre les  
bidonvilles.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Amendement utile.  
Avis très favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je salue votre  
vigilance... Avis favorable.

*L'amendement n°52 est adopté.*

*L'article 46 nonies, modifié, est adopté.*

*L'article 46 decies est adopté,  
ainsi que les articles 46 undecies et 47 A.*

*L'amendement n°501 rectifié n'est pas défendu.*

## ARTICLE 47

**Mme la présidente.** – Amendement n°804,  
présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission  
des affaires économiques.

Alinéas 2 à 4

Remplacer ces alinéas par quatre alinéas ainsi rédigés :

1° A L'article L. 441-1 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du premier alinéa, la référence :  
« L. 441-2-6 » est remplacée par la référence :  
« L. 441-2-9 » ;

b) À la première phrase du deuxième alinéa, après le  
mot : « non-conciliation » sont insérés les mots : « ou, à  
défaut, par une copie de l'acte de saisine du juge aux  
affaires familiales dans les conditions prévues par le  
code de procédure civile » ;

c) Le même alinéa est complété par une phrase ainsi  
rédigée :

*L'amendement de coordination n°804,  
accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°441,  
présenté par M. Vandierendonck.

Après l'alinéa 5

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le e) du même article L. 441-1, il est inséré un  
alinéa ainsi rédigé :

« f) Des locataires âgés de plus de soixante-cinq ans, en  
situation de sous-occupation du logement, qui accepte  
un nouveau logement dans les conditions prévues à  
l'article L. 442-3-1. » ;

**M. René Vandierendonck.** – Je le présente en tant  
que simple sénateur. Plus de 1,5 million de personnes  
de plus de 65 ans vivent en HLM. La proportion de ces  
personnes dans le parc HLM va doubler. Elles seraient  
prêtes à accepter des logements plus petits qui, hélas,  
sont souvent plus chers que ceux qu'elles occupent.  
Or, la loi Molle exclut des dispositions relatives à la  
mutation les personnes âgées de plus de 65 ans. Cet  
amendement leur donne une priorité d'examen.  
Tétanisé par l'article 40, j'ai prévu, dans un autre  
amendement, un financement par une part des  
surloyers.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Amendement  
de bon sens. Avis favorable.



**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Il faut faire progresser le sujet complexe de la mutation en cas de sous-occupation.

*L'amendement n°441 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°478, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« L'examen de la demande par la commission d'attribution est anonyme.

**M. Joël Labbé.** – La règle de l'anonymat tend progressivement à s'imposer dans différents domaines. Pour le logement, elle apparaît nécessaire pour mettre en œuvre le droit à l'accès au logement.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La loi est claire, toute discrimination est proscrite. L'amendement alourdirait le travail des commissions d'attribution. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le Gouvernement a choisi d'ouvrir une large concertation sur les attributions, sous l'égide d'un comité des sages. Cette question entre dans la réflexion. La concertation se poursuit. Elle aboutira peut-être à une mesure législative. En attendant, avis défavorable.

**M. Philippe Dallier.** – Vrai problème, mauvaise solution. Qui sélectionne les dossiers présentés à la commission d'attribution ?

*L'amendement n°478 est retiré.*

*L'amendement n°143 n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°209, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 28

Supprimer cet alinéa.

**M. Christian Favier.** – Le système de cotation des demandes de logements sociaux est contestable ; il aurait dû pour le moins faire l'objet d'une étude d'impact. Il est issu des préconisations du comité des sages, mais celui-ci l'avait assorti de garde-fous, maintien des compétences de la commission d'attribution, contrôle de légalité des critères par l'État, réactualisation des critères de l'article L. 441-1 du code de la construction, notamment au regard des situations non couvertes par le Dalo. Gardons-nous des différences de traitement dans la mise en œuvre du droit au logement, qui doit être la même pour tous.

Au total, le dispositif n'est pas suffisamment encadré. Le comité des sages doit poursuivre sa réflexion. Il rappelle que le principal frein à l'accès au logement réside dans l'insuffisance, dans les zones sous tensions, d'une offre adaptée aux publics les plus fragiles. Une politique globale doit être menée pour

fournir une offre de logements en nombre suffisant. D'où la suppression de l'expérimentation du *scoring*.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques.** – Il s'agit d'une faculté, qui est bien encadrée. Les intercommunalités doivent définir préalablement des partenariats de gestion. Des précautions suffisantes ont été prises. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il s'agit d'une expérimentation dont la généralisation n'est pas prévue à ce stade, le sujet ne fait pas consensus. Mais il serait dommage de l'interdire aux collectivités qui souhaitent la poursuivre.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – L'expérimentation sera suivie d'une évaluation. Cela vaut aussi pour les biotechnologies : on refuse la recherche parce qu'on ne veut pas voir les résultats...

**M. Philippe Dallier.** – Je suis très favorable à un système de cotation. L'exemple de Rennes-Métropole est parlant. Combien de fois ai-je entendu mes administrés dénoncer des passe-droits ? Tout ce qui va vers la transparence est bon.

**M. Christian Favier.** – Là n'est pas la question. Ce système est expérimenté à Rennes, soit. Doit-on pour autant le généraliser ? Menons une étude d'impact avant d'aller plus loin. Nous ne disposons pas de suffisamment d'éléments.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il est proposé non de généraliser le *scoring* mais de l'expérimenter à une échelle suffisante pour en évaluer pleinement les effets. Le *scoring* ne prive en rien les collectivités et les commissions d'attribution de leurs prérogatives. Sans *scoring*, certaines personnes resteront toujours au fond de la liste. Les communes garderont toute latitude, rassurez-vous !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Disons « cotation », je vous prie.

**Mme Mireille Schurch.** – Le comité des sages a émis des réserves. Il faut protéger le rôle des commissions d'attribution, qui connaissent le terrain. Nous retirons l'amendement en disant : « Prudence ! ».

*L'amendement n°209 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°210, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 29

Supprimer cet alinéa.

**Mme Marie-France Beaufils.** – Nous nous interrogeons sur le système de « localisation choisie », assez hypocrite ; on sait bien qu'il sera utilisé là où manquent des logements, pour éliminer certains

dossiers... Sans apporter de véritable réponse aux demandeurs de logements.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – L'expérimentation est très encadrée. Les représentants des locataires en souhaitent même la généralisation. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – À Londres, par exemple, les candidats locataires sont acteurs du processus, avant que la commission d'attribution statue. Les logements sont mis en ligne pour leur permettre de postuler. En zone tendue, le système ne résout pas le problème mais il peut être utile en zone détendue.

Posons le principe de la transparence du processus et du numéro unique ; ils figurent dans le projet de loi. Mais n'interdisons pas aux collectivités locales et aux bailleurs qui souhaitent expérimenter de le faire. Tel est l'esprit de la disposition adoptée à l'Assemblée nationale. Avis défavorable.

**M. Daniel Dubois.** – Autant sur la *scoring*, j'étais proche de M. Favier, autant je trouve cette expérimentation intéressante. Faire une étude d'impact est nécessaire avant de généraliser. Mettre en ligne tous les logements disponibles apportera de la transparence et fluidifiera le fonctionnement des commissions d'attribution -le problème ne sera pas pour autant réglé en zone tendue, évidemment. Je suis favorable à cette expérimentation.

## Hommage à une délégation canétoise

**Mme la présidente.** – Je salue la présence dans nos tribunes d'une délégation du conseil municipal des enfants de Canet-en-Roussillon, invitée par notre collègue François Calvet. (*Mmes et MM les sénateurs se lèvent et applaudissent*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je signale à nos jeunes spectateurs que M. Calvet, très actif dans cette discussion, a dû faire un aller et retour dans son département des Pyrénées-Orientales. Il nous rejoindra cet après-midi.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Voilà un homme élégant !

## Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

Discussion des articles (Suite)

### ARTICLE 47 (Suite)

**Mme Marie-France Beaufils.** – Évidemment, les commissions d'attributions tiennent compte des préférences de localisation. Mais inscrire le critère

dans la loi autoriserait à exclure certains demandeurs dans les zones tendues.

**M. Philippe Dallier.** – En zone tendue, avec ce dispositif, ce serait l'émeute. Comment donc la généraliser ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Encore une fois, ce n'est qu'une expérimentation.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – On nous fait assez grief de ne penser qu'à la région parisienne ! Pourquoi l'expérimentation ne serait-elle pas différenciée selon les territoires ? Il est vrai qu'en zone tendue, le système serait intenable : on refusera de quitter Paris pour Athis-Mons, qui serait au bout du monde. Une expérimentation sera éclairante.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'attribution de logements fonctionne mal. C'est justement en zone tendue que le système peut être utile car au bout de huit ou neuf ans d'attente, on craint de voir son tour passer. Et, certains rechignent en entendant le nom de certaines villes alors que la photo publiée sur internet d'un bel appartement dans un immeuble neuf leur donne le désir d'aller voir. Il s'agit ainsi de changer l'image du logement social.

Je voudrais, moi aussi, faire un clin d'œil eux enfants de Canet-en-Roussillon. Cette loi produira tous ses effets dans quelques années, ils le verront quand ils occuperont peut-être nos places. (*Applaudissements unanimes*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Demandons-leur leur avis !

*L'amendement n°210 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°211, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 30

Rédiger ainsi cet alinéa :

« II. – Le projet de plan doit faire l'objet d'un avis conforme des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunal. Si les avis n'ont pas été rendus dans un délai de trois mois de la saisine, ils sont réputés favorables.

**M. Gérard Le Cam.** – Il s'agit d'abord de réaffirmer que la gestion des demandes de logements sociaux ne peut se faire sans l'accord des communes, et ce même s'il existe un plan partenarial intercommunal. Cette responsabilité incombe aux élus locaux. Ensuite, nous voulons allonger le délai de réponse octroyée aux communes.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Les communes et bailleurs sociaux doivent être associés très en amont à l'élaboration du plan. Mais la demande d'avis conforme pourrait conduire à des blocages. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°211 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°208, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la présente loi.

**Mme Mireille Schurch.** – Cet amendement important concerne les plafonds de revenus, abaissés de 10,3 % par la loi Boutin qui a ainsi exclu beaucoup de Français du logement social et provoqué l'inflation des loyers dans le parc privé. Nous voulons supprimer le surloyer.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Il y a 1,6 million de demandeurs de logement en France. N'en rajoutons pas. Avis défavorable. Qu'en pense Mme la ministre ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même si nous sommes attachés à la mixité sociale, il ne nous semble pas opportun de rehausser le plafond dès lors que 60 % des Français sont déjà éligibles au logement social. En zone tendue, nous avons soin d'encourager la construction de logements intermédiaires.

**M. Christian Favier.** – Il s'agit seulement de revenir sur la loi Boutin. Des familles modestes sont obligées de quitter les cités, de plus en plus ghettoïsées. Veillons à l'équilibre social des quartiers, dont la rupture est lourde de conséquences. Notre amendement va dans le sens de la mixité sociale.

*L'amendement n°208 n'est pas adopté.*

*L'article 47, modifié, est adopté  
ainsi que l'article 47 bis A.*

#### **ARTICLE 47 BIS**

**Mme Mireille Schurch.** – Nous comptons sur l'arrivée de la gauche au pouvoir pour que la loi Molle soit remise en cause. Hélas, nous avons été déçus.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Nous vous avons prévenus ! (*Sourires*)

**Mme Mireille Schurch.** – Cette loi a imposé un surloyer à des ménages modestes que l'on a ainsi chassé du parc social. Le service public doit pourtant répondre à toutes les demandes, au lieu d'obéir à une logique purement comptable. Avec cet article, les locataires pauvres vont payer pour les plus pauvres encore, puisque le surloyer servira à financer la solidarité entre locataires. Il revient à la puissance publique de garantir le droit de tous à avoir un toit.

**Mme la présidente.** – Amendement n°442, présenté par M. Vandierendonck.

Alinéa 2

Compléter cet alinéa par les mots :

et aux personnes âgées bénéficiant d'une mutation pour répondre à une sous-occupation d'un logement d'habitation à loyer modéré

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Défendu.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cet amendement obligerait à ponctionner le surloyer pour financer la baisse du loyer des personnes âgées. L'Assemblée nationale a préféré aider les locataires les plus pauvres. À force de puiser dans la réserve, on risque de l'épuiser vite. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Il faudra trouver une autre manière de financer la compensation de loyer.

*L'amendement n°442 est retiré.*

*L'article 47 bis est adopté.*

#### **ARTICLE 47 TER A**

**Mme la présidente.** – Amendement n°216, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Les articles L. 441-3 à L. 441-15 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

**Mme Marie-France Beaufile.** – La loi de 1996 a créé le supplément de loyer de solidarité. Le parcours résidentiel des travailleurs passait obligatoirement, dans cette conception, par le privé. J'en ai vécu les effets à Saint-Pierre-des-Corps. Les moins pauvres ont dû acheter un pavillon, s'éloignant ainsi du centre-ville et de leur lieu de travail. Auparavant, actifs, retraités et demandeurs d'emploi vivaient ensemble. Le surloyer ne produit que 100 millions d'euros de recettes, soit deux jours d'activité locative du secteur social. Moins de 200 000 foyers y sont assujettis, soit 4 % de ces locataires. Fort heureusement, il ne s'applique pas en zone urbaine sensible. Ce surloyer, qui oppose les locataires entre eux, est donc peu productif. Mettons-y fin.

**Mme la présidente.** – Amendement n°217, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Au premier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le taux : « 20 % » est remplacé par le taux : « 60 % ».

**Mme Marie-France Beaufile.** – Amendement de repli.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La commission a accepté, comme le proposait

Mme Lienemann, que le surloyer soit calculé en fonction du revenu et non de la surface. C'est justice. Le surloyer permet aussi de libérer des logements. Avis défavorable.

**Mme Marie-France Beaufiles.** – Le deuxième amendement répond à votre remarque.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Dans un département comme le mien, 80 % des habitants ont droit à un logement social. Quel sens y aurait-il à s'approcher de 100 % ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le surloyer freine-t-il la mixité dans les immeubles dégradés ? Non. Il s'applique dans des logements sociaux de bonne qualité, dans des quartiers assez aisés. Lorsqu'on dépasse le plafond de revenus, il est juste de s'acquitter d'un supplément.

**Mme Marie-France Beaufiles.** – Si certains immeubles se dégradent tant, c'est justement à cause de la loi Boutin, qui a chassé les locataires les moins défavorisés. Notre amendement de repli répond à vos préoccupations. Nous le maintenons.

*L'amendement n°216 est retiré.*

*L'amendement n°217 n'est pas adopté.*

*L'article 47 ter A est adopté.*

#### **ARTICLE 47 TER**

**Mme la présidente.** – Amendement n°203 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous ne voulons plus de l'expulsion des locataires solvables en cas de sous-occupation d'un logement social. L'amendement supprime aussi les contrats de trois ans non renouvelables en lieu et place de contrats à durée indéterminée. Ces dispositifs coercitifs, parce qu'ils réduisent la mixité sociale dans l'habitat, doivent être abrogés, comme le demandent les associations de locataires du parc HLM.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Ces dispositifs ont pour vertu de libérer des logements pour répondre aux besoins. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**Mme Mireille Schurch.** – Quel est le bilan chiffré de ces procédures ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je ne puis vous répondre précisément à l'instant ; je le ferai au plus vite.

*L'amendement n°203 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 47 ter est adopté.*

#### **ARTICLE 48**

**Mme la présidente.** – Amendement n°673 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Alinéa 10, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

placé sous la tutelle du ministre chargé du logement

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Défendu.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Défavorable.

*L'amendement n°673 rectifié est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°407 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 21

Après la référence :

au 4°

insérer la référence :

et au 5°

**Mme Élisabeth Lamure.** – Garantissons la cohérence entre le pilotage exercé par l'UESL et le contrôle assuré par l'Ancols.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable à cet amendement qui affaiblit l'Ancols.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°407 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°798, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 25

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans le cadre de ses missions individuelles de contrôle, l'agence peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité de l'organisme contrôlé, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux et financiers.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Ne réduisons pas les pouvoirs de contrôle de l'Ancols. Tout en conservant le caractère collectif de la mission d'évaluation, un contrôle de gestion pourra être opéré à l'occasion d'un contrôle individuel.

*L'amendement n°78, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°581 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéa 47

Supprimer les mots :

de leur dossier de travail et

**M. Pierre-Yves Collombat.** – L'Ancols étend ses prérogatives. Conservons quand même de la fluidité.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Avis favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Il est légitime que le Haut conseil des commissaires aux comptes soit chargé du contrôle. Mais il faut obliger les commissaires aux comptes à répondre à certaines questions.

*L'amendement n°581 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°408 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 136

Remplacer le montant :

10

par le montant :

6,7

**Mme Élisabeth Lamure.** – Nous voulons limiter au niveau actuel le montant maximal des sommes susceptibles d'être prélevées sur les fonds de la PEEC pour le financement de l'Ancols.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Réduire les moyens de l'Ancols, c'est obliger l'État à mettre la main à la poche. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°408 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°262 rectifié bis, présenté par MM. Dubois, Tandonnet et J.L. Dupont.

Alinéas 139 et 140

Supprimer ces alinéas.

**M. Daniel Dubois.** – L'obligation faite à l'UESL et aux CIL de communiquer les informations statistiques au ministre chargé du logement est redondante avec la mission confiée à l'Ancols. La rationalisation des informations par le biais de l'Ancols devrait réduire le coût de production et de traitement des données.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°409 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

**Mme Élisabeth Lamure.** – C'est le même.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Défavorable aux amendements identiques n°262 rectifié bis et 409 : le ministère doit être destinataire des données.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je suis surprise par ces amendements : le ministère doit avoir les moyens de travailler ! Nous nous sommes appuyés sur le très bon travail de l'Ancols ; n'empêchons pas les organismes de travailler ensemble.

*Les amendements identiques n°262 rectifié bis et 409 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°263 rectifié, présenté par MM. Dubois et J.L. Dupont.

Alinéa 185, seconde phrase

Remplacer les mots :

mentionné à l'article L. 452-1-1 dudit code

par les mots :

d'intervention mentionné au II de l'article L. 313-20 dudit code

**M. Daniel Dubois.** – Il faudrait transférer les actifs et passifs du fonds de garantie de l'ANPEEC au fonds d'intervention de l'UESL.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°542 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Même chose.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Défavorable : le projet de loi vise précisément à améliorer le financement du logement social.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°263 rectifié et 542 rectifié ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°264 rectifié, présenté par MM. Dubois et J.L. Dupont.

Alinéa 186, seconde phrase

Remplacer les mots :

au fonds mentionné au même article L. 452 1-1

par les mots :

au fonds d'intervention mentionné au II de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation.

**M. Daniel Dubois.** – Il s'agit cette fois de transférer le solde des fonds propres de l'ANPEEC au fonds d'intervention de l'UESL.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°543 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Même chose.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*Les amendements identiques n°264 rectifié et 543 rectifié ne sont pas adoptés.*

*L'article 48, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 49

**Mme la présidente.** – Amendement n°139 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

Alinéas 14 à 17, 34 à 37, 51 à 54 et 71 à 76

Supprimer ces alinéas.

**M. Philippe Dallier.** – Quels que soient les besoins, la vocation des organismes de logement social n'est pas d'offrir leurs logements à titre d'hébergement. Peut-être est-ce envisageable ici ou là, mais certainement pas dans les zones tendues.

**Mme la présidente.** – Amendement n°674, présenté par Mme Lienemann.

I. – Après l'alinéa 21

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« 17° À titre subsidiaire, d'intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

II. – Après l'alinéa 37

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire, elles peuvent aussi intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

III. – Après l'alinéa 67

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le vingt-neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À titre subsidiaire, elles peuvent aussi intervenir comme intermédiaires en opération de banque pour des opérations définies à l'article L. 411-1 et exclusivement à titre accessoire à leur activité de constructeur, de vendeur ou de prestataire de services, pour faciliter l'accession à la propriété des personnes physiques. » ;

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les organismes HLM aident souvent les familles modestes à constituer leurs dossiers d'accession à la propriété. Cet amendement les autorise à acquérir le statut d'intermédiaire en opération de banque. Cette activité est plafonnée et doit concourir à leur mission principale : elle est donc limitée à l'accession sociale.

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** – La frontière entre logement et hébergement est ténue et l'article ne

fait que sécuriser une pratique existante. Avis défavorable à l'amendement n°139 rectifié.

L'amendement n°674 est intéressant. Toutefois, le métier de courtier est-il celui des bailleurs sociaux ? Ceux-ci ne seraient-ils pas fragilisés ? Qu'en pense le Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'hébergement à titre subsidiaire est utile. Avis défavorable à l'amendement n°139 rectifié, ainsi qu'à l'amendement n°674.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – L'administration est toujours contre...

*L'amendement n°139 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°674 est adopté.*

**M. Philippe Dallier.** – Rébellion !

**Mme la présidente.** – Amendement n°693 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

I. – Après l'alinéa 8

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le même 5° est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, ils pourront de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

II. – Après l'alinéa 30

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le cinquième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles pourront de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, et dans les mêmes hypothèses, des logements destinés à des personnes dont

les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. » ;

III. – Après l'alinéa 59

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le même 11°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Exclusivement dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts ainsi que dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique définies par décret pris en application du septième alinéa de l'article L. 302-5 du présent code, elles pourront de même réaliser ou acquérir et améliorer, en complément de leur activité locative, en vue de leur vente à des personnes morales, soit lorsqu'une offre satisfaisante de ces logements n'est pas assurée dans un îlot, un quartier ou une commune, soit à la demande de la collectivité territoriale dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de mixité sociale prévus dans les contrats de ville, des logements destinés à des personnes dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés par le décret prévu au premier alinéa du III de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts et respectant des prix de vente maxima fixés par l'autorité administrative. »

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Mettons en application la volonté du Gouvernement d'accroître l'offre de logements intermédiaires en zone tendue !

*L'amendement n°693 rectifié,  
accepté par la commission et le gouvernement,  
est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°265 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Merceron et J.L. Dupont.

I. - Alinéa 26

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

4° *bis* Le 3° de l'article L. 421-4 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« 3° Acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'ils réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant du présent 3°. » ;

II. - Alinéa 44

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

III. - Alinéa 65

Remplacer cet alinéa par cinq alinéas ainsi rédigés :

g) Le vingt-quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Elles peuvent aussi acquérir l'usufruit temporaire visé à l'article L. 253-1, ou le réserver à leur profit :

« a) au sein d'immeubles à usage principal d'habitation qu'elles réalisent en vue de leur vente à des personnes physiques ou morales dans les conditions prévues à l'article L. 261-3 ;

« b) au sein d'immeubles bâtis occupés ou non.

« Les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du présent livre ne sont pas applicables aux opérations relevant des trois alinéas précédents. » ;

**M. Daniel Dubois.** – Les opérateurs peuvent mettre en œuvre l'usufruit locatif social (ULS).

L'ambition du Gouvernement de produire 150 000 logements sociaux par an et 120 000 réhabilités thermiquement passe par la réappropriation des centres urbains. Le financement de la transition énergétique du patrimoine bâti ou la transformation de bureaux en logements sont deux défis pour lesquels l'usufruit locatif social peut apporter une réponse adaptée.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Nous proposons d'encourager l'ULS. Ici, vous autorisez les bailleurs sociaux à céder la nue-propriété des immeubles construits, en en conservant l'usufruit. Cela dégagera, il est vrai, de confortables moyens. Mais il y a un risque de démantèlement de la propriété. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Également.

**M. Daniel Dubois.** – Vos arguments ne me convainquent pas. Cela existe et fonctionne plutôt bien, en particulier dans les centres-villes anciens, qui ont besoin de réhabilitation et de mixité sociale. Cela

n'entraînera aucun problème pour le parc immobilier des HLM.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Excellent.

**M. Gérard Cornu.** – Les explications du rapporteur ne me satisfont pas. C'est un moyen pour les HLM d'obtenir des fonds propres. Faut-il généraliser le dispositif ? Peut-être pas sur l'ensemble du territoire mais dans les centres-villes subissant des tensions importantes.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – C'est un débat intéressant mais la question ne peut être tranchée dès aujourd'hui. Abordons-la en deuxième lecture, après expertise.

**M. Daniel Dubois.** – Cette réponse me convient mieux.

*L'amendement n°265 rectifié bis est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°144 rectifié *bis*, présenté par M. Dallier, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Houpert, Lafoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

Après l'alinéa 67

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article L.423-11-3, il est inséré un article L. 423-11-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 423-11-4. - Est puni des peines prévues à l'article 432-12 et au 1° de l'article 432-17 du code pénal, le fait de conclure une convention en contravention avec les dispositions qui précèdent. » ;

**M. Philippe Dallier.** – Il s'agit de mettre fin à l'insécurité juridique qui menace tous ceux, élus ou non, qui interviennent comme salariés, dirigeants, administrateurs, présidents ou membres du conseil de surveillance dans un organisme HLM ou un collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (CIL).

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°266 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet et Namy, Mme Férat et MM. Marseille et J.L. Dupont.

**M. Daniel Dubois.** – Défendu.

*L'amendement n° 413 rectifié bis n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°463 rectifié ter.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Nul besoin de rajouter des dispositions au mécanisme de la prise illégale d'intérêts, déjà bien encadré. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cet amendement tente de restreindre des dispositions du code pénal *via* le code de la construction et de l'habitation. C'est osé. Je vous sais pourtant sensible à la beauté du droit. Je comprends cependant votre objectif de protection des administrateurs d'organismes HLM qu'il convient de mieux former. Retrait.

**M. Daniel Dubois.** – Cela existe pour les SEM. Je maintiens mon amendement au nom du parallélisme des formes.

**M. Philippe Dallier.** – Je maintiens mon amendement, bien que sensible à la beauté du droit. (Sourires)

*Les amendements identiques, n°s 144 rectifié bis et 266 rectifié bis sont adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°136 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Lafoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

Après l'alinéa 67

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 433-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les cinq ans suivant la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un organisme d'habitations à loyer modéré peut, dans le cadre de l'article 1601-3 du code civil ou des articles L. 262-1 à L. 262-11 du présent code, vendre des logements à une personne privée dès lors que ces logements font partie, à titre accessoire, d'un programme de construction de logements sociaux et que ces logements sont réalisés sur des terrains, bâtis ou non, ayant été acquis dans le cadre des articles L. 3211-7 ou L. 3211-13-1 du code général de la propriété des personnes publiques. Cette vente est soumise à l'autorisation du représentant de l'État dans le département du lieu de l'opération. » ;

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement, puisé à bonne source, a pour objet de faciliter l'atteinte des objectifs de mixité sociale en libérant du foncier.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°675 rectifié *bis*, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les opérations vraiment mixtes sont conduites par les opérateurs privés. Pourquoi ne pas instaurer une réciprocité avec les organismes HLM ? Les promoteurs privés n'y sont pas hostiles. Nous sommes dans une logique de complémentarité. Cette mesure est souhaitée par toute la famille du mouvement HLM.

*L'amendement n°462 rectifié bis n'est pas défendu.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis favorable à ces utiles amendements.

**M. Alain Fouché.** – Très bien.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Sagesse.

*Les amendements identiques n°s 136 rectifié et 675 rectifié bis sont adoptés*

*L'article 49 modifié est adopté.*



## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°332 rectifié, présenté par M. G. Larcher et les membres du groupe UMP.

Après l'article 49

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le sixième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont exemptés les communes et établissements publics de coopération intercommunale classés en zone « espace protégé ». »

**Jean-Claude Lenoir.** – Gérard Larcher m'a convaincu de présenter cet amendement sur la situation particulière des communes et EPCI d'Ile-de-France classés en zone « espace protégée » pour y ramener le taux de logements sociaux à atteindre à 20 % au lieu de 25 %, en raison des difficultés particulières qu'ils rencontrent pour atteindre ce taux. (*Exclamations ironiques à gauche*)

En Ile de France, il y a une multiplicité de règles et de normes. Il n'est pas possible, par exemple, de construire en-deçà d'une certaine distance de la forêt de Rambouillet.

Il ne s'agit pas de soustraire les communes à leurs obligations mais de baisser légèrement le taux.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable. Nous en avons débattu sur la loi SRU. Il faut construire des logements, sans multiplier les exceptions.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nous en avons largement discuté. J'ai entendu invoquer une collection incroyable d'arguments à l'encontre de la loi SRU. Le débat a évolué : à l'origine, on disait qu'il ne fallait pas imposer de seuil minimum, puis que le seuil de 20 % était inatteignable ; maintenant, on dit que ce seuil est le bon. On dira la même chose des 25 % dans dix ans.

L'un des principaux problèmes de l'Ile-de-France, c'est la concentration des logements sociaux, très inégalement répartis. La même disparité s'observe à l'échelle des Yvelines, entre Mantes-la-Jolie, par exemple, et le reste du département.

On peut toujours conventionner des logements existants pour répondre aux obligations de la loi SRU.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Bien sûr !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, c'est possible. Il n'y a aucune raison valable de ne pas le faire. Monsieur Lenoir, si j'étais taquine, mais ce n'est pas dans mon caractère, je dirais que le fond de l'argumentaire n'est guère solide. L'argument du manque de terrains est toujours mis en avant, et l'a encore été par ceux qui ont organisé des manifestations autour de l'Assemblée nationale. Or des communes présentant les mêmes

caractéristiques, ailleurs en Ile-de-France, ont fait la démonstration qu'elles y arrivent.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Exactement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Ce sont des communes tout à fait rurales, voisines d'espaces protégés, de carrières, de sites miniers, de châteaux... Soyons cohérents. Le Gouvernement est attentif aux difficultés des élus. Il les aidera. (*Applaudissement à gauche*)

**M. Jean-Claude Lenoir.** – J'ai défendu cet amendement et j'avais été convaincu par son auteur principal. Je comprends l'attachement des élus à créer des espaces protégés pour le bien-être des habitants. Si j'étais taquin, mais ce n'est pas dans mon caractère (*sourires*), je dirais que vous profitez de l'absence de l'ancien président du Sénat pour lui décocher vos flèches. (*Exclamations à gauche*)

**M. Alain Fouché.** – J'ai voté la modification de la loi SRU. Dans mon département, le préfet examine les dossiers au cas par cas. Dans certaines communes, le maire précédent n'a pas fait ce qu'il fallait et le préfet est plus souple. Dans une commune, le maire refuse par principe de construire des logements sociaux par peur de perdre les élections suivantes ! Les communes qui ne respectent pas la loi ne sont pas assez sanctionnées aujourd'hui. (*Applaudissements à gauche*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Merci, monsieur Fouché. L'application de la loi SRU n'est pas un débat droite-gauche. Je ne connais pas de commune qui ne puisse atteindre les objectifs en élaborant une feuille de route. Partout, il y a des mutations dans l'ancien. Battez-vous pour que le logement social soit soutenu, grâce à l'aide à la pierre. À nous d'en obtenir les moyens financiers. Le groupe socialiste ne votera pas l'amendement du président Larcher.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Nous allons prendre une décision politique. Dans un département où coexistent des conditions d'habitation diamétralement opposées, il ne faut pas surprotéger ceux qui sont déjà protégés ! Nous défendons l'accès du plus grand nombre à des logements dignes. Il est plus que maladroit de proposer un tel amendement. C'est une faute politique !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'ai été véhémement, monsieur Lenoir, parce que nous avons déjà eu ces débats deux fois, grâce au Conseil constitutionnel (*sourires à gauche*), avec chaque fois la même argumentation et les mêmes amendements. Merci à M. Fouché. Il y aura des pénalités supplémentaires pour faire des logements sociaux. Ne reprenons pas une énième fois ce débat ! Malgré ma véhémence, j'ai répondu avec le sourire, parce que c'était vous...

**M. Gérard Cornu.** – Vous êtes sévère. Il existe des impossibilités physiques.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – C'est au préfet de statuer. C'est dans la loi !

**M. Gérard Cornu.** – L'amendement de M. Dubois sur la nue-propriété et l'usufruit proposait une solution utile.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – C'est le rôle du préfet !

**Mme Marie-France Beauvils.** – C'est un amendement...

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Indécemment !

**Mme Marie-France Beauvils.** – ...qui nous invite à réfléchir à la restructuration urbaine, à l'intégration du logement social dans le PLU, faute de se heurter toujours aux mêmes obstacles. Faisons-le dans de bonnes conditions, avec les outils qui sont à notre disposition.

Je suis en zone entièrement inondable avec trois établissements Seveso. Je connais les risques. N'abusez pas ! Je pourrais vous démontrer qu'il est toujours possible de construire et de créer les conditions, au sein du projet urbain, de la mixité, comme je l'ai fait en plein centre-ville de Saint-Pierres-des-Corps. Quand on veut, on peut ! *(Applaudissements à gauche)*

**M. Philippe Dallier.** – Voici ouverte la boîte de Pandore. Je me suis gardé de déposer des amendements en mon nom. Ce n'est pas un débat droite-gauche, comme l'a dit Mme Lienemann, mais un débat républicain.

Vous prétendez que les 25 % seront atteints en 2025. Je dis à nouveau que ce sera impossible dans certaines communes. Je suis passé de 7 % à 13 % de logements sociaux.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – C'est bien.

**M. Philippe Dallier.** – Pour faire 12 % de plus en douze ans, je dois construire 1 200 logements sociaux dans ma commune de 22 000 habitants, ce n'est pas possible si je veux faire de la mixité. Et j'attends toujours les moyens financiers ! Sortons du manichéisme, je vous prie. Oui, monsieur Raoul, le préfet est juge de paix. Je m'en remets à lui.

Considérer le mode de financement des logements comme le seul critère de mixité sociale est inapproprié. Dans ma commune, avec 13 % de logements sociaux, le revenu moyen est inférieur de 23 % au revenu moyen régional ; dans des communes qui sont à plus de 20 %, le revenu moyen est le double du revenu régional.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques, M. Claude Dilain, rapporteur, et M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – D'accord.

**M. Philippe Dallier.** – Oui mais les textes n'en tiennent pas compte. Le problème demeure.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Le Grand Paris règlera tout ça !

*L'amendement n°332 rectifié  
n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°333 rectifié, présenté par M. G. Larcher et les membres du groupe UMP.

Après l'article 49

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le sixième alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont exemptés les communes et établissements publics de coopération intercommunale soumis à un risque naturel important. »

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Amplement défendu.

*L'amendement n°333 rectifié,  
repoussé par la commission et le Gouvernement,  
n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°601 rectifié bis, présenté par Mme Laborde et MM. Alfonsi, Chevènement, Collombat, Fortassin, Hue, Requier, Vall et Vendasi.

Après l'article 49

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant le dernier alinéa de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes ayant atteint le taux de 20 %, sont décomptés les logements en accession sociale à la propriété par le dispositif de prêt social location-accession, uniquement en vue d'atteindre le taux de 25 % visé au premier alinéa du présent article. »

**M. Pierre-Yves Collombat.** – La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a relevé de 20 % à 25 % le quota de logements sociaux dans les zones tendues. Les logements éligibles au « Prêt Social de Location-Accession » (PSLA) relèvent aussi de la réponse aux besoins des ménages modestes et les bailleurs sociaux en proposent de plus en plus.

Cet amendement intègre les logements financés par un PSLA dans les quotas de logements sociaux pour les communes qui sont soumises à l'article 55 de la loi SRU, pour la quote-part comprise entre 20 % et 25 %.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable. Cet amendement, comme les deux précédents, a été longuement débattu à propos de la

loi Duflot I. Je ne reviens pas sur l'amendement n°332 rectifié. Sur l'amendement n°333 rectifié, monsieur Cornu, la loi tient compte des risques naturels. Quant à l'amendement n°601 rectifié *bis*, le débat a été tranché : le président de l'Anah s'est exprimé, dois-je le rappeler ?

**M. Claude Dilain, rapporteur, et M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Très bien.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Défavorable.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – J'ai bien conscience du caractère provocateur de cet amendement, qui touche au Saint Graal. (*Exclamations sur les bancs CRC*) Mais à quoi sert l'accession sociale à la propriété ? Permettre aux gens de mieux se loger ou vider les logements sociaux ? Il y a une ambiguïté. Janvier 2013, ce n'est pas si loin...J'attends encore une réponse.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Avec ma casquette de présidente de la fédération nationale des coopératives HLM, je rappelle que nous poursuivons un objectif de mixité sociale, un objectif de libre choix entre la location et l'accession à la propriété et un objectif de promotion sociale des couches populaires.

Il faut sécuriser les maires à propos du passage du locatif social à l'accession sociale. La durée moyenne de location est de deux ans. C'est court. Quand les gens sont devenus propriétaires, ils peuvent revendre. Laissons nos collègues atteindre leurs objectifs.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, nous en avons longuement discuté. Ce dispositif concerne le logement locatif social. Le PSLA est bienvenu, ai-je toujours dit. On peut être très favorable au logement intermédiaire et demander que soit respecté le seuil de la loi SRU. Le logement locatif social est aussi un tremplin pour l'accès au logement et à l'égalité des droits sur l'ensemble du territoire.

*L'amendement n°601 rectifié bis  
n'est pas adopté.*

*Les amendements n°s 435 rectifié et 436 rectifié  
ne sont pas défendus.*

*L'article 49 bis A est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°479, présenté par Mme Blandin et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 49 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 353-5 du code de la construction et de l'habitation, les logements appartenant à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais réservés aux bénéficiaires listés à l'article 1er de la convention conclue en application de l'article 4 du décret n°2004-1466 du 23 décembre 2004 relatif à l'Agence nationale pour la garantie des droits des

mineurs ne sont pas soumis aux dispositions des conventions signées en application de l'article L. 351-2 du même code.

Les logements visés au premier alinéa ne sont pas soumis aux dispositions du chapitre premier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 445-1 du même code, la première convention d'utilité sociale conclue par la société anonyme d'habitation à loyer modérée issue de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais a pour échéance le 30 juin 2016.

Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 445-2 du même code, la substitution des engagements de même nature intervient lors de la première révision du cahier des charges de gestion sociale de la société anonyme d'habitation à loyer modérée issue de la transformation de la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais.

Cette dérogation s'applique aux conventions conclues au titre de l'article L. 351-2 du même code entre cette société et l'État dans la période comprise entre la date de délivrance de l'agrément et la signature de la première convention d'utilité sociale.

**M. Joël Labbé.** – Défendu. Nous en avons beaucoup parlé en commission.

*L'amendement n°495 n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°692 rectifié *bis*, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Défendu.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis très favorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je suis toujours attentive à vos propositions, qui résolvent des difficultés soulevées depuis de nombreuses années. Nous avons progressé depuis les deux lectures de la loi Duflot et nous franchissons une nouvelle étape avec le changement de statut de la Soginorpa. Avis favorable.

**M. Gérard Le Cam.** – Ce sujet a mobilisé notre collègue Dominique Watrin, sénateur du Pas-de-Calais. Les collectivités territoriales ont apporté le cautionnement de 450 millions nécessaire au rachat du patrimoine immobilier des houillères du bassin Nord-Pas-de-Calais. Les syndicats ont pointé avec justesse l'absence de transparence dans le changement de statut de cette société, qui a eu lieu à marche forcée. Ils contestent la nouvelle convention collective, dénoncent des problèmes de trésorerie à venir et réclament depuis des mois une comparaison claire des avantages et inconvénients financiers du nouveau statut. Il y a eu improvisation. Dois-je rappeler que cet organisme gère 60 000 logements ?

Notre collègue Dominique Watrin, qui n'a pas obtenu le rendez-vous au ministère -qu'il a demandé cet été, nous incite à nous abstenir sur cet article.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il faut soutenir cette mutation indispensable à la rénovation du bassin minier, ce qui ne dispense pas les acteurs locaux de résoudre les problèmes de trésorerie, de négocier la convention collective et de tenir compte des acquis sociaux. Les changements déjà intervenus ont permis d'améliorer le cadre de vie des habitants.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Très bien.

*Les amendements identiques  
n<sup>os</sup> 479 et 692 rectifié bis sont adoptés  
et deviennent un article additionnel.*

#### **ARTICLE 49 BIS B**

**Mme la présidente.** – Amendement n°799, présenté par M. Bérut-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

Le 9° de l'article L. 421-1, le quatorzième alinéa de l'article L. 422-2 et le 6° bis de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « le cas échéant, aux côtés d'opérateurs privés ».

*L'amendement rédactionnel n°700,  
accepté par la commission et le Gouvernement,  
est adopté.*

*L'article 49 bis B est ainsi rédigé.*

*L'article 49 bis est adopté.*

#### **ARTICLE 49 TER**

**M. Christian Favier.** – Je souhaiterais élargir le débat sur cet article à la décision prise par décret par le Gouvernement de reverser aux banques 30 milliards des dépôts du Livret A. Pour simplifier, la Caisse des dépôts et consignations était trop alimentée, ce qui surprend quand on connaît l'insuffisance de la construction. Était-il opportun de doubler le plafond du Livret A ?

**M. Philippe Dallier.** – Très bonne question.

**M. Christian Favier.** – Pourquoi l'argent de la collecte est-il sous-utilisé ? Nous proposons d'instaurer un PTZ pour les organismes HLM. On fait un cadeau aux banques sans contrepartie réelle. Ce message est inaudible pour les 3 millions de mal-logés. Il faut trouver des solutions pour que les offices puissent emprunter davantage.

*L'article 49 ter est adopté.*

*L'article 49 quater est adopté.*

**Mme la présidente.** – Il reste 322 amendements à examiner.

*La séance est suspendue à midi et demi.*

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI,  
VICE-PRÉSIDENTE

*La séance reprend à 14 h 30.*

### **Questions prioritaires de constitutionnalité**

**Mme la présidente.** – M. le président du Conseil constitutionnel a communiqué au Sénat, par courriers en date du vendredi 25 octobre 2013, deux décisions du Conseil sur des questions prioritaires de constitutionnalité portant sur l'article 47 et les premier et dernier alinéas de l'article 48 de la loi du 29 juillet 1881 sur la liberté de la presse et sur les articles L. 2333-6 à L. 2333-14 ainsi que les paragraphes A et D de l'article L. 2333-16 du code général des collectivités territoriales.

### **Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)**

**Mme la présidente.** – Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je demande la priorité sur le titre IV.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je n'y vois aucune opposition.

*La priorité est ordonnée.*

**Mme la présidente.** – Je suspends la séance quelques minutes afin de laisser le temps au service de la séance d'organiser la suite de nos travaux.

*La séance, suspendue à 14 h 35, reprend à 14 h 50.*

### **Rappel au Règlement**

**Mme Éliane Assassi.** – Si j'ai bien compris, nous commençons nos travaux de l'après-midi par le titre IV, sans terminer la partie logement du texte. Je le regrette, d'autant que nous en avons été avertis à 14 h 35. Nous manquons de moyens humains pour nous adapter si vite à cette nouvelle organisation. *(Exclamations à droite)*

Je le regrette aussi parce que des associations se sont déplacées pour assister à nos travaux sur le logement ; ce changement est irrespectueux à leur

égard. Quelle raison motive cette brusque réorganisation ?

**Mme la présidente.** – Je vous donne acte de votre rappel au Règlement.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – J'ai été saisi de plusieurs demandes venant de tous les bancs de cet hémicycle. La décision a été prise à midi et demi.

Je demande l'examen en priorité de l'article 63.

**Mme la présidente.** – Une priorité dans une priorité, donc ?

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Tout à fait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable.

*La priorité est ordonnée.*

### Discussion des articles (Suite)

#### **ARTICLE 63 (Appelé en priorité)**

**Mme Mireille Schurch.** – Nous abordons un article qui a fait couler beaucoup d'encre. Avec le présent projet de loi et ceux en navette ou à venir, tout est fait, sans le dire, pour amoindrir les compétences des communes et les capacités d'interventions des élus municipaux -pour que les intercommunalités d'aujourd'hui deviennent les communes de demain.

Dans les faits, le PLUI est une nouvelle étape sur le chemin de l'évaporation des communes, déjà entamée avec leur asphyxie financière. Déjà, 500 communes ont été contraintes de transférer leur PLU à la communauté dont elles font partie. Demain, avec la loi sur les métropoles, 2 000 communes les suivront. On voit s'affirmer une vraie volonté politique : trente ans après les premières lois de décentralisation, on retire aux communes la maîtrise de leur sol. La machine est en route. Ce n'est pas seulement un droit qui disparaît, c'est une liberté qu'on atteint. Le PLU, avant d'être un document technique, reflète un projet politique.

Ne nous faites pas dire ce que nous ne pensons pas : il n'y a pas d'un côté les modernes qui chamboulent les règles et de l'autre les archaïques qui ne veulent rien changer. Nous sommes pour le changement et l'intercommunalité, pourvu qu'elle soit librement choisie. Nous saluons la solution proposée par le rapporteur mais elle n'est pas acceptable en l'état ; nous tenterons de la faire évoluer. Contre l'autoritarisme, faisons le pari de l'intelligence des territoires, des citoyens et de leurs élus.

**Mme Caroline Cayeux.** – Ce projet de loi se caractérise par des dispositions qui réduisent le droit des maires à maîtriser leurs projets urbanistiques. Cet article 63 traite du transfert de l'élaboration du PLU des communes à l'intercommunalité. Deux dispositions vont dans le bon sens, le délai de trois ans et la

minorité de blocage instaurés par le rapporteur. Mais le principe reste un PLUI obligatoire sauf opposition des communes.

Mutualiser les moyens est nécessaire mais les maires, j'en ai l'expérience à Beauvais, doivent rester maître de l'aménagement de leur territoire. Près de 300 maires, soit la moitié de ceux du département de l'Oise, demandent comme nous la suppression de cet article 63. Le président de l'Association des maires ruraux a signé une tribune dans le même sens. Le PLUI doit être l'aboutissement d'une démarche volontaire autour d'un projet de développement. Pourquoi la compétence urbanisme serait-elle mieux assurée sous contrainte ? Pourquoi affaiblir ainsi la démocratie locale ? Ne perdons pas de vue ce qu'est l'esprit de l'intercommunalité.

**M. Joël Labbé.** – Je suis comme vous attaché à la démocratie locale pour achever mon troisième mandat de maire. J'ai néanmoins évolué sur le PLUI, non par discipline de groupe mais parce qu'on m'a donné des explications que j'ai entendues. Je comprends la proposition du rapporteur, ce en quoi je me singularise de mon groupe. La réflexion sur l'urbanisme doit se mener au niveau du territoire. Voilà ma conviction. *(Applaudissements sur les bancs socialistes)*

**M. Pierre-Yves Collombat.** – N'étant pas un zélateur du PLUI...

**M. Roger Karoutchi.** – Allons bon !

**M. Pierre-Yves Collombat.** – ...je ne ferai pas preuve non plus du zèle des nouveaux convertis. Mais la proposition de notre rapporteur marque un progrès, qui est tout à fait considérable, non seulement par rapport au projet de loi mais surtout par rapport à l'existant.

L'urbanisme est une compétence fondamentale des communes ; si elles n'ont plus la maîtrise de leur développement, elles ne sont plus des communes... Mais regardons les textes : les communautés urbaines et métropoles exercent automatiquement la compétence urbaine, ce n'est pas le cas des communautés d'agglomération et des communautés de communes. On parle beaucoup des articles 5215-20 et 5214-16 mais on oublie l'article 5217-11. Et que dit-il ? Que les communes membres d'un EPCI peuvent à tout moment transférer tout ou partie de certaines compétences et que ce transfert est décidé par délibérations concordantes à la majorité qualifiée. Et que propose la commission ? Une majorité super qualifiée de 75 % des communes représentant 90 % de la population... C'est bien plus protecteur que la règle en vigueur -la moitié des communes représentant les deux tiers de la population ou les deux tiers des communes représentant la moitié de la population. Que demander de plus ? Refusons l'intercommunalité contrainte, comme le dit le président de l'AMF, n'interdisons pas aux communes qui le souhaitent de faire un PLUI. Adopter les amendements de suppression serait une régression

par rapport à la situation actuelle. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Nous y voilà. La position a beaucoup évolué depuis trois semaines. J'attends que mes collègues de l'opposition en tirent les leçons... Plus que le PLUI, c'est la méthode choisie qui était contestée. Le seuil critique des 90 % de la population et de 75 % des communes des territoires est bien plus protecteur que le droit en vigueur, M. Collombat l'a dit. Il n'y a pas photo ! Que ceux qui se prétendent les seuls défenseurs des libertés communales examinent avec attention et honnêteté intellectuelle le texte de la commission : il protège singulièrement les communes avec une palanquée de garanties. Vous avez trois semaines de retard ! Au lieu de le reconnaître, vous pratiquez la politique du pire...

**M. Alain Fouché.** – La politique du pire, vous la faites déjà.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Ne laissez pas passer cette opportunité de mettre en avant la plus-value qu'apporte le Sénat. Je voterai le dispositif de l'article 63 avec objectivité et détermination parce qu'il garantit la liberté d'administration des communes, singulièrement des communes rurales, sans obérer l'avenir.

**M. Roger Karoutchi.** – N'en faites pas trop !

**M. Daniel Dubois.** – Je présenterai un amendement de suppression de l'article. Je ne suis pas contre le PLUI...

**M. Jean-Vincent Placé.** – Pourquoi en demandez-vous la suppression ?

**M. Daniel Dubois.** – ...encore faut-il en avoir les moyens. Dans ma communauté de communes, qui regroupe 20 communes, 4 ont un PLU ; les autres n'ont pas de document d'urbanisme. On a incité celles-ci à faire une carte communale, ce qui se termine souvent, 15 000 euros plus tard, par un recensement qui décrit quelques dents creuses -que le maire connaît parfaitement. Avec le PLUI, les PLU existants vont perdre des terrains à bâtir parce que les Dreal ont des instructions, faire diminuer la construction dans les territoires ruraux. Et six mois après qu'il a fait sa carte communale, on va expliquer au maire qu'avec le PLUI, il va perdre 50 % de ses terrains constructibles...

Madame la ministre, vous courez plusieurs lièvres à la fois. Nous avons affaire à une volonté technocratique parisienne...

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – C'est grossier !

**M. Daniel Dubois.** – ...de faire des territoires ruraux des réserves d'Indiens !

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Nous portons tous des tuniques rouges !

**M. Daniel Dubois.** – Nous assistons depuis des années à une recentralisation rampante. Votre objectif, votre seul objectif est la disparition des communes.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Oh !

**M. Daniel Dubois.** – Et on va passer d'un PLUI obligatoire à un PLUI impossible, ce qui est la pire des choses. Tout cela parce que les sénatoriales approchent... (*Applaudissements au centre et à droite*)

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Pourquoi tant de gesticulation à droite ?

**M. Gérard Cornu.** – Monsieur Mirassou, inutile de jeter l'opprobre sur un groupe politique. Le clivage se situe entre ceux qui veulent une intercommunalité obligatoire et ceux qui veulent une intercommunalité choisie. Comment trouver des maires si on leur dit qu'ils ne servent à rien et que l'intercommunalité s'occupe de tout ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** C'est un peu démagogique...

**M. Gérard Cornu.** – Le PLU serait intercommunal parce que ce serait le bon niveau pour réunir la capacité d'ingénierie.

**MM. Claude Dilain et Claude Bérit-Débat, rapporteurs.** – Oui !

**M. Gérard Cornu.** – De qui se moque-t-on ? Mme Cayeux l'a montré : l'intercommunalité peut aider les maires, à qui reste la décision, et cela fonctionne à Beauvais.

Sur le fond, il existe les Scot...

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Pas partout ! Seulement dans 20 % de Scot !

**M. Gérard Cornu.** – C'est sans fin : si vous voulez rattacher toutes les compétences à l'intercommunalité, dites-le : supprimez les communes ! Le débat sur le PLUI au Sénat, représentant des collectivités territoriales, n'est pas technique, il est politique. Les maires sont vent debout !

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – C'est faux !

**M. Roger Karoutchi.** – C'est vrai !

**M. Philippe Dallier.** – Un peu d'honnêteté intellectuelle : vous avez fait face à une levée de boucliers des maires et, les échéances électorales, municipales puis sénatoriales, approchant, vous tentez de sauver la face et faites machine arrière. Mais votre PLUI nouvelle manière est si corseté qu'il en devient inopérant... (*Protestations à gauche*)

Quelle est la bonne échelle du territoire pour un document comme le PLU ? J'aurais aimé que le débat ait lieu pour le Grand Paris, où rien n'est réglé. Il y a un vrai problème de démocratie locale avec une déconnexion entre le lieu de l'élection, la commune, et le lieu de la décision, l'intercommunalité.

**M. Pierre Jarlier.** – La vie de nos concitoyens s'organise désormais à une autre échelle que la commune ; il est logique d'en tenir compte pour l'urbanisme, à condition, comme l'a affirmé l'AMF, que le transfert du PLU à l'intercommunalité soit librement choisi par les communes ; cela suppose que les élus adhèrent au projet, qu'ils y participent et qu'on laisse de côté les polémiques sur un projet de loi qui a été modifié par notre commission.

Rassurons les communes. Trouvons un juste équilibre entre la protection et le développement des territoires. Évitions les blocages. Le texte de la commission me convient moyennant quelques adaptations. Soyons vigilants : si nous supprimons l'article 63, l'Assemblée nationale aura le dernier mot et nous en pâtirons. (*Applaudissements sur les bancs écologistes et socialistes*).

**M. Jean-Claude Frécon.** – Notre pays est fondé de façon immémoriale sur nos communes, lesquelles ont beaucoup évolué depuis trente ans, à un point que le législateur d'alors n'imaginait pas. L'intercommunalité est partie prenante de cette évolution.

Faut-il imposer partout le PLUI ? Non, pas là où le terrain n'est pas mûr. La commission des affaires économiques a fait un très bon travail, je le dis d'autant plus volontiers que je n'en fais pas partie. Des réactions, nous en avons eu, partout, de la part de maires de toutes tendances qui refusent l'obligation. (*Applaudissements sur les bancs UMP*)

La commission a concocté un nouvel article 63, tout autre que celui contre lequel s'est élevée une pétition il y a quelques semaines. Grâce à cette nouvelle rédaction, il y aura une discussion, laquelle n'aboutira pas forcément à un PLUI.

Oui, monsieur Collombat, la proposition de la commission est bien meilleure que celle de l'Assemblée nationale, et même que le droit existant. Mettons l'aspect politicien de côté, valorisons le travail du Sénat, utile aux territoires, à la République. Ayons l'audace de voter ce texte. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

**M. Jean-Vincent Placé.** – Très bien !

**M. Dominique de Legge.** – Cet article pose un vrai problème de méthode. C'est au détour d'une loi sur le logement...

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – ...et l'urbanisme !

**M. Dominique de Legge.** – ...qu'on modifie le CGCT. Où est la grande loi de décentralisation annoncée par Mme Lebranchu ? Au lieu d'une, nous en avons trois, et toujours pas celle qu'on nous avait annoncée sur l'intercommunalité. On élude la question de fond. Je n'imagine pas que cet article 63 soit là uniquement pour satisfaire un groupe qui soutient le Gouvernement tant bien que mal.

Le président de l'association des communautés de France a déclaré que le mode de scrutin retenu pour le

conseil communautaire n'était qu'une étape avant l'élection au suffrage universel. La modification du mode de scrutin se situe dans la même logique que l'article 63 : on rogne les compétences des communes au profit de l'intercommunalité.

Les PLUI existent. Vous préemptez le débat sur les compétences intercommunales à la faveur de ce texte sur le logement. Vous avancez masqués ! Dites clairement les choses : vous n'êtes pas favorables à la maîtrise du droit du sol par les communes. Soyez honnêtes ! Un peu de courage !

Partout, les maires s'inquiètent de vous voir transférer les compétences des communes en catimini. Je me refuse à voter cet article.

**M. Jean-Luc Fichet.** – Je m'exprime à titre personnel, mon rapport ayant reçu un avis défavorable. L'association des maires ruraux a protesté contre ce qu'elle considère comme une dépossession. Son président était hors de lui quand il est venu nous parler. Nous avons parlé, nous avons expliqué les choses. Au bout du compte, il est apparu que ce n'était pas au PLUI qu'il était hostile mais au mot « obligatoire ». J'ai dit ce qu'il en était à Mme la Ministre ; le rapporteur de la commission des affaires économiques a fait sienne la proposition qui vous est soumise. Les maires seraient vent debout, dites-vous ? Prenez le temps de leur expliquer et de débattre. (*Rires ironiques à droite ; applaudissements sur les bancs socialistes*)

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Mais oui !

**M. Christian Favier.** – J'attire votre attention sur la situation particulière de l'Île-de-France, où la métropole intégrée comptera 6,5 millions d'habitants et 124 communes, si bien que le PLUI sera entre les mains non des maires, et encore moins de la population, mais de la technocratie. Que signifie un seuil à 10 % de la population quand cela représente 650 000 habitants ? Et celui de 25 % des communes, quand cela en fait 30 ?

Le projet de loi prévoit que les offices doivent être regroupés à l'échelle intercommunale. Dans notre région, cela signifie un éloignement de la population, où des décisions seront prises par quelques individus, au détriment de la démocratie.

Nous ne jouons pas la politique du pire. Nous acceptons la position de la commission car la rédaction de l'Assemblée nationale est encore pire.

**M. Roger Karoutchi.** – Quel que soit le gouvernement, au-delà des clivages politiques, j'ai beaucoup de mal avec les textes qui contraignent les élus. Ils discréditent la démocratie locale. De manière générale, le pouvoir central n'imagine pas que les élus soient suffisamment volontaires et efficaces pour agir.

J'ai aussi beaucoup de mal à suivre ce gouvernement. Le Premier ministre a prononcé un très grand discours annonçant ses orientations en matière

de décentralisation. Les choses sont devenues de moins en moins claires, le grand projet a été découpé en trois textes. Puis on s'aperçoit que les collectivités locales sont concernées par beaucoup d'autres textes. Cela brouille l'organisation des pouvoirs publics territoriaux. Quelle est la vision du Gouvernement ? Que voulez-vous faire des collectivités ? On manque d'un schéma clair, cohérent, global. Les annonces succèdent aux projets partiels et je défie quiconque de dire précisément où l'on en est.

Nous voici devant cet argument qui ne cesse de revenir : le Sénat devrait faire un texte sinon l'Assemblée nationale tranchera. Halte au feu ! Le Sénat a la priorité sur les collectivités territoriales. Pourquoi nous autocensurer ? Par crainte de l'Assemblée nationale ? Abandonnons-nous nos prérogatives ? Le Sénat doit être plus écouté, respecté, influent, au moins sur les collectivités territoriales.

**M. Joël Bourdin.** – Que l'on organise mieux l'urbanisme à long terme, oui. J'en vois bien la nécessité dans notre Normandie que traverse la Seine, sorte de hernie de l'Île-de-France. Oui, mais pas ainsi. Nous connaissons la gestion des communes. Les associations de maires ne manifestent aucun souhait dans ce domaine. Les maires demandent qu'on les aide un peu plus, un peu mieux, mais pas de cette façon. Personne ne demande que la communauté de communes élabore un PLUI. Le projet de loi les dessaisit ; s'ils ne s'occuperont plus d'urbanisme, que restera-t-il aux maires ? Les chiens, les chats et les voisins.

**Mme la présidente.** – Amendement n°54 rectifié *bis*, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Si le PLUI fait la preuve de son efficacité dans de nombreux territoires, chaque commune doit décider de son avenir. Le caractère obligatoire de ce transfert de compétence ne répond pas aux enjeux. Ce transfert doit être choisi et non subi.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°272 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Delahaye et Namy, Mme Férat et MM. Amoudry, Marseille, Merceron et J.L. Dupont.

**M. Daniel Dubois.** – Les élus sont favorables à une meilleure gestion de l'urbanisme, à condition qu'elle soit volontaire, choisie, débattue librement. Que fera l'Assemblée nationale ? Elle fut unanime.

Le troisième texte sur la décentralisation concernera les communautés de communes. Pourquoi statuer dans le présent texte ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Certains collègues se sont félicités de l'amendement adopté à une large majorité par la commission des affaires

économiques. Ce texte serait la fin des communes ? M. Dubois nous dit que l'on ne pourra pas faire de PLUI à cause de la minorité de blocage. M. Cornu, que le rapporteur est à côté de ses pompes.

**M. Gérard Cornu.** – Je n'ai pas dit cela.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Ce n'étaient pas les mots mais bien l'idée. On ne peut tout de même pas faire un PLU communal qui ne tienne aucun compte des modalités de transport, ni des potentialités du bassin d'emplois. M. Karoutchi appelle le Sénat à jouer pleinement son rôle ; c'est ce que nous faisons. M. Jarlier, favorable au texte proposé, souhaite l'améliorer ; le fait est que certains de ses amendements sont judicieux : nous les regarderons d'un œil favorable.

Élus de terrain, nous faisons partie d'associations de maires, et nous savons que celles-ci ne sont pas toutes sur la même longueur d'onde. Nous en avons tenu compte quand j'ai proposé mon amendement, que la commission a adopté à une large majorité. Il a pour effet de repousser l'application du PLUI et de mettre en place une minorité de blocage plus forte que l'actuelle. Pour prendre de nouvelles compétences, il faut plus qu'une majorité, presque une unanimité. Dans mon intercommunalité, cela s'est fait à l'unanimité.

**M. Joël Labbé.** – Et ça marche !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Nous proposons aussi une clause de revoyure. Ainsi, nous avons atteint un point d'équilibre auquel je ne souhaite pas que nous touchions.

Si vous supprimez l'article 63, nous n'aurons qu'une page blanche pour la navette, et l'Assemblée nationale réécrira ce qu'elle voudra. La commission est défavorable à ces amendements de suppression. Réfléchissez bien à leurs conséquences.

Je ne doute pas que, dans les réunions de maires, vous dites tout le mal que vous pensez de ce texte. (*On se récrie à droite*) M. Mirassou est intervenu devant une assemblée de maires ruraux en Haute-Garonne.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Des gens éclairés !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Ils ont compris que ce que nous proposons vaut mieux que le *statu quo*.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Certains arguments sont pertinents, d'autres non. M. Karoutchi ne voit pas la logique du Gouvernement. Voilà qui m'étonne : ce projet de loi est le troisième annoncé de longtemps. Le logement ne peut être traité indépendamment de l'urbanisme.

MM. Fichet, Frécon, Collombat ont dit leur réticence devant le caractère obligatoire. À l'Assemblée nationale, le débat a été très rapide, les députés ont voté un transfert automatique de compétence. Une



inquiétude s'est levée, tant sur le fond que sur la forme. Vous avez raison, monsieur Dubois, de dire que la commune est la cellule fondamentale de la République mais le temps n'est plus où l'on y vivait toute son existence, où l'on y travaillait, où l'on y rencontrait son conjoint.

**M. Daniel Dubois.** – Vous décrivez le Moyen Âge !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Non, c'était il y a un siècle. Outre que c'est très déplaisant, nous reprocher une vision parisienne est injuste. L'Ile-de-France est précisément le seul endroit où ce texte ne semble pas pertinent et devra être adapté. Là-dessus, M. Favier a pleinement raison.

Je suis allée à la rencontre de nombreux élus locaux. J'œuvre en faveur de la collaboration de chacun. Il se trouve que je suis aussi la ministre de l'égalité des territoires, que j'ai soutenu la proposition de résolution du groupe RDSE, que je me bats au jour le jour pour que les territoires ruraux ne soient pas délaissés.

L'intercommunalité nous rendra plus forts. L'immense majorité des 36 000 communes ne sont couvertes par aucun document d'urbanisme. Elles dépendent du règlement national d'urbanisme. Résultat, je reçois des courriers de maires contestant la décision de l'État. En théorie, bien sûr, les communes ont la compétence pour l'urbanisme ; en pratique, elles n'ont pas les moyens de l'exercer. Certaines recourent à des cabinets qui leur vendent des PLU dessinés par copier-coller, totalement inapplicables. Cet article 63, tel que la commission l'a rédigé, donne aux communes les moyens d'exercer réellement leurs compétences.

J'entends les inquiétudes sur le transfert automatique. J'ai écouté votre commission des affaires économiques. Je défendrai sa position de compromis devant l'Assemblée nationale. *(Vifs applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes)*

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Très bien !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Actuellement, que se passe-t-il ? Il faut que quelqu'un prenne l'initiative.

**M. Gérard Cornu.** – C'est inacceptable ! Vous prétendez que les élus locaux seraient incapables de prendre l'initiative !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Laissez-la finir.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'ai dit le contraire.

Il faut qu'un élu...

**M. Daniel Dubois.** – Vous pensez qu'ils ne sont pas capables de prendre des décisions ! *(Protestations à gauche)*

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Que cela vous convienne ou non, je continue.

Actuellement, donc, il faut que quelqu'un prenne l'initiative. Et, à ce moment-là, les autres élus peuvent s'interroger sur ses motivations. Que cette suspicion soit fondée ou non, elle risque de bloquer les initiatives. Avec la rédaction proposée pour l'article 63, la question sera posée et les élus y répondront comme ils voudront, sans cette suspicion. Notre méthode est respectueuse de la liberté des élus. Ici, même ceux qui votent pour l'amendement de suppression se disent pour le PLUI.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Eh oui !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le PLUI est une avancée ! Nous protégeons les élus. Le texte a été calibré pour que le président de l'intercommunalité n'impose pas aux communes des règles qu'elles refuseraient sur leur territoire.

Les PLUI ont peu évolué jusqu'à présent parce que le volontariat limitait les possibilités. Merci aux parlementaires d'avoir su élaborer une position sage, d'équilibre, pour les élus dans les territoires. *(Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes)*

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je ne voterai pas l'amendement de suppression défendu par mon groupe UMP, que je remercie pour me laisser libre de mon vote, de la même manière que les autres le font... Ma position n'est pas récente.

Comme le plus grand nombre, je suis favorable au PLUI, sans quoi les communes rurales sont sous la coupe du règlement national. Depuis 1982, les communautés de communes ont deux compétences obligatoires : le développement économique et l'aménagement de l'espace. Le document d'urbanisme est l'outil principal de cette deuxième compétence. C'est pourquoi je suis pour un PLUI. J'en ai adopté un dans une communauté de petites communes rurales. L'acceptation est importante.

L'Assemblée nationale a commis une grosse erreur en voulant imposer cette disposition. L'article 63 y a été adopté à la va-vite. Il est significatif que ce soit ici, au Sénat, que nous menions un débat approfondi sur ce sujet, preuve que nous sommes l'institution la plus légitime pour défendre les libertés des communautés locales. Nous ne voulons pas imposer quoi que ce soit. Pussions-nous continuer à gérer avec sérénité nos collectivités afin que, dans nos territoires, on ne puisse nous reprocher nos positions.

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – La ministre a été éminemment pédagogique. Elle a expliqué comment la commission des affaires économiques en est arrivée à un texte équilibré qui conforte le rôle du Sénat. Ne rien voter, ce serait s'en remettre à l'assemblée nationale. On ne peut pas à la fois revendiquer la représentation des territoires et s'en laver les mains quand on passe aux travaux pratiques.

Je me réjouis du sérieux de ce débat. Et, c'est tant mieux car sinon je me verrais obligé d'évoquer les propos tenus par certains dans un autre cénacle.

Ce débat est passionnant, voire passionnel, car il touche aux questions qui sont celles du Sénat. Nous voterons contre ces amendements de suppression.

**Mme Caroline Cayeux.** – Je voterai ces amendements par fidélité aux maires de la communauté d'agglomération de Beauvais. Quelque part, ma position peut être jugée curieuse : présidente de la communauté, je pourrais me valoir de ce pouvoir discrétionnaire que vous voulez nous donner.

**M. Jean-Luc Fichet.** – C'est faux !

**M. Daniel Raoul.** – Soyez honnête !

**Mme Caroline Cayeux.** – Je suis ultra-honnête. Je suis rapporteure de la CDCI dans mon département. Déjà, nous avons peiné à intégrer des communes isolées dans une intercommunalité.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Ce n'est pas nous qui avons décidé de cette mesure !

**Mme Caroline Cayeux.** – Le Gouvernement a fait des concessions. J'entends bien, mais ce n'est pas assez : ce texte ne respecte pas assez la liberté des communes.

**M. Dominique de Legge.** – L'argument massue qu'on nous oppose serait qu'en refusant ce texte, nous laisserions l'Assemblée nationale l'emporter.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – La page blanche ! On voit ce que cela a donné sur les métropoles !

**M. Dominique de Legge.** – Il est curieux que vous pensiez que la majorité des députés ne veut pas entendre le Sénat. En supprimant l'article 63, nous envoyons un message clair, que les députés peuvent entendre ! Vous ne faites pas confiance à votre propre majorité.

Madame la ministre, vous ne pouvez pas dire : nous posons un principe de droit et avec la minorité de blocage, on va empêcher ensuite de l'appliquer. C'est contradictoire.

La mission sur l'avenir de la décentralisation, menée par MM. Raffarin et Krattinger, vient de rendre ses conclusions : elle a choisi à l'unanimité une intercommunalité fondée sur la mutualisation et la coopération, et non sur le transfert automatique des compétences. Que le Sénat soit cohérent.

Enfin, j'aurais aimé qu'on mette un peu d'ordre dans les documents d'urbanisme ; le PLUI, le Scot, la loi Littoral, les trames bleue et verte .... Où est la simplification voulue par le président de la République dans cet article 63 ? Je ne vois qu'une motion de synthèse mi-chèvre mi-chou qui ne donnera pas satisfaction aux élus.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Effectivement, la compétence urbanisme n'est pas n'importe laquelle.

Toute la question est de savoir si le texte améliore ou aggrave la situation actuelle. Assez étonnamment, il l'améliore ! Relisez l'article 52-17-11 du code général des collectivités territoriales : au lieu d'une majorité qualifiée -deux tiers/un tiers-, nous aurons une majorité trois quarts/90 %. C'est une amélioration incontestable et pour ceux qui, comme moi, défendent les maires, et leur compétence d'urbanisme, il ne faut pas passer à côté.

En réalité, deux conceptions de l'intercommunalité s'affrontent : faire ensemble ce qu'on ne peut pas faire seul ou faire des intercommunalités l'avenir des communes, c'est-à-dire préparer leur disparition. À chaque fois, la bataille reprend entre les tenants de l'une et de l'autre.

Merci à la ministre de son écoute, même si son inconscient parle parfois. Pour elle, l'intercommunalité est la modernité. Elle a parlé d'élus moteurs, j'en connais qui sont plutôt des freins moteurs, dont l'unique but est d'accaparer le plus de moyens, au sein de l'intercommunalité, au profit de leur commune. Telle est la vie politique !

L'association des maires ruraux de France a récolté 4 600 signatures, près de 500 signatures de plus depuis mardi ; le Gouvernement l'a entendue. Réjouissons-nous en, nous nous sommes assez plaints de ce que ce n'était pas le cas auparavant. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

**Mme Élisabeth Lamure.** – Mme la ministre a fait beaucoup d'efforts pour justifier son revirement. Maire depuis vingt-quatre ans, je ne connais que le PLUI. La différence avec votre proposition est qu'il procédait du choix des communes. La minorité de blocage mettra à mal le fonctionnement collégial de l'intercommunalité, les tensions seront d'autant plus vives que nous touchons à la compétence urbaine, qui est fondamentalement symbolique.

Deuxième inconvénient, le délai de trois ans pour la clause de revoyure, qui laissera les communes dans l'attente et les empêchera d'avancer, certaines attendant le dernier moment pour faire connaître leur position.

**M. Gérard Cornu.** – Mme la ministre n'a pas dû siéger souvent dans une intercommunalité : c'est un espace de réflexion et le texte initial y avait mis fin. Certes, vous vous appuyez sur un vote unanime de la commission des affaires économiques. D'autres ont été saisies : la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire a refusé la solution proposée. Le soutien n'est pas unanime.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Elle est saisie pour avis.

**M. Gérard Cornu.** – De grâce, ressaisissons-nous : n'ayons pas peur de l'Assemblée nationale et disons ce qui doit l'être pour défendre les maires ! C'est le rôle du Sénat.

**M. Pierre Jarlier.** – Je voterai contre ces amendements de suppression parce que je suis favorable à l’approche intercommunale de l’urbanisme. C’est une façon pour les communes de reconquérir le droit des sols. Nombreuses sont celles soumises aujourd’hui au règlement national d’urbanisme.

Ensuite, et c’est capital, les maires, avec le texte de la commission, auront la main sur le transfert et davantage que ce qui est prévu par le Grenelle.

Ajoutons que, à chaque renouvellement du conseil municipal, comme le souhaitait l’AMF, les élus pourront se prononcer de nouveau sur le transfert. Enfin, le Sénat doit faire entendre sa voix dans ce débat sur les collectivités territoriales.

**M. Jean-Claude Frécon.** – Je ne crois pas être parjure : il y a trois semaines, je déclarais devant les maires de mon département que je voterai contre l’article 63 et je m’apprête à voter pour parce que ce n’est plus le même. Les élus se prononceront, et à chaque renouvellement du conseil municipal. Il ne sera certes pas facile de revenir en arrière mais en inscrire la possibilité dans la loi, c’est apporter un peu plus de démocratie. Je voterai donc sans problèmes le nouvel article 63 alors qu’avec quelques collègues du groupe, nous envisagions de ne pas adopter l’article de départ.

**M. Joël Labbé.** – Le moment est historique. Je suis élu local depuis 1977, j’ai vu l’évolution : nous ne maîtrisons plus le droit des sols. Quels sont les chiffres ? Plus de 200 hectares sont sacrifiés par jour, soit l’équivalent d’un département qui disparaît tous les sept ans. Stoppons cette hémorragie de la terre nourricière : il faut en finir avec la compétition des communes. L’intercommunalité sera le lieu de la solidarité, de l’invention, de l’action. Le PLUI se fera « avec la collaboration des communes », il incitera à la construction de logements, au rapprochement entre les logements et les bassins d’emplois. Le groupe écologiste est à 100 % pour.

Je suis sûr que l’histoire nous donnera raison.  
*(Applaudissements sur les bancs écologistes)*

**M. Daniel Dubois.** – La commission du développement durable a voté contre...

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Pas sur mon amendement ! Elle ne l’a pas examiné...

**M. Daniel Dubois.** – Dans mon intercommunalité, nous avons construit trois écoles connectées à internet, dotées de tableaux blancs interactifs (TBI), branchées sur la modernité. Pour ce faire, nous avons fermé treize écoles. Il n’y avait aucune obligation : le projet a été voté par 19 communes sur 20 après un travail d’explication. Qu’ajouterait un droit de veto ? Une réalité beaucoup plus formelle. Avec les règles actuelles, nous avançons. Vous avez fait machine arrière devant les protestations des maires ruraux, d’où un texte qui ne tranche pas entre obligation et liberté. Il aurait fallu prendre plus de temps. Dans mon département, il existe 782 communes dont 40 % ne

sont couvertes par aucun document d’urbanisme. Avec ce texte, vous bloquerez la situation.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Une précision : la commission du développement durable n’a pas pu voter contre ma proposition puisque je ne l’avais pas encore présentée.

**M. Gérard Cornu.** – Si. C’est M. Fichet qui nous a présenté un amendement identique.

**M. Joël Bourdin.** – Je ne peux pas être contre le PLUI. À condition qu’il soit volontaire, les maires de mon département le considèrent comme un plan de voisinage ; si je leur explique que ce PLUI devra s’élaborer dans les frontières administratives, ils y seront opposés. Franchement, ne faites pas exploser la marmite après l’automne qu’ont vécu les maires ruraux à cause de la réforme des rythmes scolaires. Attention : vous allez vivre des élections municipales difficiles !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Merci pour votre sollicitude.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – C’est gentil de vous en préoccuper !

**M. Joël Bourdin.** – Je voterai l’amendement de Mme Lamure, en laissant les députés trancher.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Voyez ce qu’ils ont fait sur les métropoles !

**Mme Marie-France Beaufrils.** – Je crois rêver ! Souvenez-vous, chers collègues de droite, de vos déclarations sur l’intercommunalité quand vous aviez la majorité ; souvenez-vous des projets de M. Raffarin ; à vous entendre, les communes n’étaient pas assez dynamiques, il fallait impérativement les regrouper. Le président de l’intercommunalité a déjà beaucoup de poids, il faut tout faire pour garantir la liberté des communes. Nous ferons des propositions en ce sens, pour renforcer l’article 63 de la commission.

Pour avoir un peu de mémoire de nos débats passés, je peine à croire à votre plaidoyer pour les communes. Vous aussi, vous avez tâté le terrain avant les élections et reconnu qu’il y avait, dans ce débat, un profit certain à tirer.

*A la demande du groupe UMP, les amendements identiques n<sup>os</sup> 54 rectifié bis et 272 rectifié bis sont mis aux voix par scrutin public.*

**Mme la présidente.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants .....	344
Nombre de suffrages exprimés .....	314
Pour l’adoption.....	146
Contre .....	168

*Le Sénat n’a pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°228, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Rédiger ainsi cet article :

Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Le treizième alinéa de l'article L. 5214-16 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale nécessite une délibération concordante de l'ensemble des conseils municipaux intégrant le périmètre de l'établissement de coopération intercommunal. » ;

2° Le huitième alinéa de l'article L. 5215-20 est ainsi rédigé :

« Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; et après avis conforme des conseils municipaux, plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu et constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire. » ;

3° Après le seizième alinéa de l'article L. 5216-5, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le transfert de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale nécessite une délibération concordante de l'ensemble des conseils municipaux intégrant le périmètre de l'établissement de coopération intercommunal.

« Les communes membres d'une communauté de communes ou d'une communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi qui n'ont pas opérés le transfert de la compétence relative au plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale délibèrent sur l'opportunité du transfert de cette compétence avant la troisième année suivant la publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

**Mme Marie-France Beauvils.** – Cet article 63 était inacceptable. La commission l'a amélioré en inscrivant une minorité de blocage. Cependant, le PLUI doit relever, pour nous, de l'initiative des élus et, parce que l'urbanisme est une compétence fondamentale, faire l'objet d'une délibération des conseils communaux qui composent l'intercommunalité. Sur le fond, plutôt qu'un transfert, il faut mettre l'accent sur le partage des compétences entre l'échelon communal et l'échelon intercommunal. Affaiblir le pouvoir des maires, c'est toujours affaiblir la démocratie locale. La vision d'ensemble de l'aménagement du territoire se reflète dans le Scot.

**Mme la présidente.** – Amendement n°27 rectifié *quater*, présenté par MM. Vial, Amoudry, Bécot,

Lefèvre, Emorine, Houel, Laufoaulu et B. Fournier, Mme Mélot, MM. Reichardt et Pierre, Mme Deroche, MM. César, P. Leroy, Cardoux, Doligé, Grosdidier et G. Bailly, Mme Masson-Maret, MM. Grignon, Hérisson, Longuet, Hiest, Buffet, Revet et Chauveau, Mme Des Esgaulx et MM. Mayet, Gélard, Bourdin et Cornu.

Alinéas 1 à 11

Supprimer ces alinéas.

**M. Gérard Cornu.** – Amendement de repli. Je me répète : le PLU est un document technique, je suis opposé à ce qu'il devienne contraint, car tel est le PLUI. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann le conteste*) En revanche, nous préservons le principe de la discussion annuelle sur l'urbanisme.

*L'amendement n°296 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°623 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois, Roche et Guerriau.

Alinéas 5, 6, 7, 8, première phrase, 9, 10, première phrase et 11

Après le mot :

lieu

insérer les mots :

à l'exception des plans de sauvegarde et de mise en valeur

**M. Pierre Jarlier.** – Excluons du transfert aux intercommunalités les plans de sauvegarde et de mise en valeur, qui sont souvent portés par les communes.

**Mme la présidente.** – Amendement n°624 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche et Guerriau.

Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

En cas de création de communauté de communes ou de communauté d'agglomération ou de fusion entre des communautés qui n'avaient pas la compétence en matière de plan local d'urbanisme, la communauté créée ou issue de la fusion intègre cette compétence, sauf opposition des communes dans les conditions et les délais prévus à l'alinéa précédent.

**M. Pierre Jarlier.** – Les EPCI qui n'existeraient pas à la date de publication de la loi Alur doivent également bénéficier de la disposition soumettant le transfert de la compétence PLUI à un certain consensus entre communes membres.

**Mme la présidente.** – Amendement n°625 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois, Roche, Guerriau et Amoudry.

Alinéa 10, première phrase

Remplacer les mots :

avant la publication de la présente loi

par les mots :

avant la date de transfert de compétence

**M. Pierre Jarlier.** – En l'état, le texte conduit à geler le territoire pendant la période située entre la publication de la loi et le transfert de la compétence. Notre amendement évite cette période de blocage, qui peut être très préjudiciable aux communes.

**Mme la présidente.** – Amendement n°626 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche, Guerriau et Amoudry.

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

À compter du transfert de compétence et jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, l'établissement public compétent peut procéder, à la demande de la commune, à des modifications, révisions simplifiées ou mises en compatibilité avec une déclaration de projet des plans locaux d'urbanisme existants, ou à des modifications ou révisions des cartes communales existantes.

**M. Pierre Jarlier.** – Évitions les « zones blanches » durant la période transitoire qui s'écoulera entre le transfert de la compétence et l'approbation du PLUI.

**Mme la présidente.** – Amendement n°514 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 13

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 5211-62. – Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce la compétence relative au plan local d'urbanisme, son organe délibérant tient, au moins une fois tous les trois ans, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme dès lors que le plan local d'urbanisme n'a pas été mis en révision. »

**M. Jacques Chiron.** – Mettons en cohérence les délais portant sur le PLUI et le PLH : trois ans dans les deux cas. Cela est d'autant plus nécessaire que le PLU peut tenir lieu de PLH.

*L'amendement n°591 rectifié  
n'est pas défendu.*

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – L'amendement n°228 constitue une régression par rapport à la situation actuelle, rendant les projets intercommunaux impossibles...

**Mme Catherine Procaccia.** – Pourquoi ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Il enlève toute consistance à l'idée intercommunale. Mon amendement respecte le présent et prépare l'avenir de l'intercommunalité. Si une commune n'est pas d'accord avec le PLUI, s'engagera une conciliation ; en cas de désaccord persistant, une majorité super-qualifiée des trois quarts des communes représentant

90 % de la population est exigée. J'ajoute que les communes pourront élaborer des plans de secteur. Avis défavorable à l'amendement n°228. *Idem* pour l'amendement n°27 rectifié *quater*, qui se contente de maintenir le droit en vigueur. Le PLUI est un document politique. Au travers du PADD, il oblige à réfléchir aux transports, au développement durable, de façon stratégique. Je le sais pour être en train d'en élaborer un dans mon territoire.

Avis favorable aux amendements n°624 rectifié et 625 rectifié. Sur l'amendement n°626 rectifié, le droit actuel semble suffire ; quel est l'avis du Gouvernement ? Avis défavorable en revanche à l'amendement n°623 rectifié car le PSMV doit être compatible avec le PADD du PLU, s'il existe. L'amendement n°514 rectifié *bis* est satisfait puisque notre texte propose un débat annuel.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Madame Schurch, votre amendement confère un droit de veto à une seule commune, c'est une tout autre logique. Une petite commune rurale, ou la commune la plus importante de l'EPCI, pourrait imposer sa volonté à toutes les autres.

Le PLUI est préparé par un débat sur l'opportunité de son élaboration, complété par un débat annuel. Les communes pourront demander à être couvertes par un plan de secteur, intégré au PLUI, en fonction de leurs spécificités. Le dispositif n'est donc pas uniforme. Lorsqu'une commune émet un avis défavorable, l'organe délibérant de l'EPCI doit se prononcer à nouveau. C'est une corde de rappel très efficace entre les mains des conseils municipaux. Dans le processus d'élaboration du document, la volonté de toutes les communes est prise en compte. Je souhaite le retrait de l'amendement n°228.

L'amendement n°27 rectifié *ter* est un amendement de repli ; avis défavorable.

Il n'est pas bon que plan de sauvegarde et PLUI soient élaborés par des autorités différentes ; la cohérence d'ensemble en souffrira. Avis défavorable à l'amendement n°623 rectifié.

En revanche, avis favorable aux amendements n°624 rectifié, 625 rectifié et 626 rectifié qui complètent utilement le dispositif de M. Bérít-Débat.

*L'amendement n°514 rectifié bis  
est retiré.*

**M. Joël Bourdin.** – Je suis presque d'accord avec le groupe CRC. Vous allez dans le bon sens mais trop loin ! (*Exclamations à gauche*) Vous pouvez vous arrêter aux deux tiers !

**M. Gérard Cornu.** – Depuis le début de l'examen de ce texte, nous martelons que le PLUI doit reposer sur le volontariat et non sur la contrainte. L'amendement de Mme Schurch a un intérêt. (*M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques, s'esclaffe*) Il peut être une porte

de sortie... Le groupe UMP, dans sa grande majorité, le votera. (*M. Pierre-Yves Collombat s'esclaffe à son tour ; M. Philippe Dallier s'exclame*)

Si l'on établit un PLUI par la contrainte, une commune ne pourra plus procéder à une modification ou à une révision, ce sera trop lourd. Là aussi, il y a atteinte aux pouvoirs des maires.

**Mme Mireille Schurch.** – Pour nous, le PLU est un document avant tout politique car relié aux territoires et à la population. Il ne concerne pas la hauteur des bâtiments mais les choix du vivre ensemble.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Jusque-là, nous sommes d'accord !

**Mme Mireille Schurch.** – Si une commune s'oppose aux conclusions du PLUI validé par l'intercommunalité, son maire sera-t-il, oui ou non, contraint de signer des permis de construire fondés sur un document contre lequel il aura voté ? J'espère une réponse claire, madame la ministre.

**M. Daniel Dubois.** – J'ai dit avec force mes convictions : oui au PLUI librement choisi, non au PLUI contraint. Mais avec l'amendement n°228, on ne pourrait plus en conclure aucun. Je ne peux pas vous suivre.

**M. Philippe Dallier.** – Par discipline de groupe, et c'est rare, j'ai finalement voté l'amendement de suppression de l'article 63 alors que M. Collombat m'avait convaincu. Là, franchement, pour ce qui me concerne, je ne peux pas soutenir la proposition de mes collègues communistes.

**Mme Éliane Assassi.** – C'est rassurant...

**M. Philippe Dallier.** – Je ne sais pas pour qui... Ce débat rejoint mes interrogations sur la métropole du Grand Paris. Et pour cause, on ne sait pas comment y sera géré l'urbanisme. Raisonnons en termes de bassin de vie et élaborons des solutions équilibrées qui donne à chaque territoire les moyens de développer ses projets.

**M. Pierre Jarlier.** – Je voterai contre l'amendement.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Oui, madame Schurch, le PLUI est une question politique, une question sérieuse qui justifie des discussions fournies. Recueillir l'accord de 75 % des communes représentant 90 % des populations, ce n'est pas rien. Qu'une seule commune puisse s'opposer à la volonté de toutes les autres, c'est un peu fort. Nous ne voterons pas votre amendement.

**Mme Cécile Dufлот,** *ministre.* – Madame Schurch, si un conseil municipal délibère contre le PLUI, celui-ci est suspendu et une concertation s'engage. La deuxième délibération de l'intercommunalité doit tenir compte des remarques de la commune considérée. Si le PLUI n'est pas approuvé à nouveau, rien n'est prévu pour une simple et bonne raison : cela ne s'est jamais

produit. Le ministère n'en a jamais été saisi. Les intercommunalités ont toujours trouvé elles-mêmes une solution, parce qu'on ne peut pas imposer autoritairement un PLUI. En application de la loi de 2010, des communes ont été obligées d'entrer dans une intercommunalité alors qu'elles ne le souhaitaient pas ; les débats sont toujours en cours dans certains territoires...

Je vous propose de retirer cet amendement pour travailler dans le cadre de la navette sur les voies de sortie d'un éventuel blocage du PLUI par une commune.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Proposition à laquelle nos collègues communistes devraient être sensibles... Une seule commune ne peut bloquer un PLUI. S'il y a peu de conflits, c'est qu'on peut sectoriser et que des compromis sont possibles. Toutes les intercommunalités sont fondées sur la recherche de tels équilibres. M. Collomb l'a prouvé dans son agglomération.

Je ne peux pas accepter le verrou posé par cet amendement mais j'ai entendu l'offre de la ministre, qui va dans la bonne direction. En deuxième lecture, nous trouverons les solutions techniques adéquates.

**Mme Marie-France Beauvils.** – La sectorisation dépend de la décision de l'intercommunalité... Notre question demeure pendante. Une intercommunalité peut se passer de PLUI ; c'est le cas de la mienne, qui a un bon Scot, au-delà même de son périmètre. Personne n'a envie d'un PLUI, et pourtant nous avons un PLH. La population n'est pas associée de la même façon dans un grand périmètre que dans un cadre de proximité. Accepter qu'un PLUI soit imposé à une commune qui l'aurait refusé, c'est perdre en vie démocratique et préparer la disparition des communes. (*« Très bien ! » à droite*)

Acceptez au moins notre amendement n°229, que le blocage puisse intervenir au moment de la décision. Je demande une suspension de séance pour éclaircir les positions des uns et des autres.

*La séance, suspendue à 18 h 5, reprend à 18 h 20.*

**Mme Mireille Schurch.** – Nous maintenons notre point de vue...

**M. Philippe Dallier.** – Mais...

**Mme Mireille Schurch.** – ...mais nous retirons notre amendement n°228, qui aurait pour conséquence qu'une seule commune puisse bloquer l'élaboration du PLUI.

*L'amendement n°228 est retiré.*

*L'amendement n°227 rectifié quater n'est pas adopté.*

**M. Pierre Jarlier.** – Les procédures intercommunales sont lourdes. Je regrette qu'on ne laisse pas les plans de sauvegarde à l'écart. Mais je suis sûr que nous en parlerons...

*L'amendement n°623 rectifié  
n'est pas adopté.*

*L'amendement n°624 rectifié est adopté,  
de même que les amendements  
n°625 rectifié et 626 rectifié.*

*L'article 63, modifié, est adopté.*

**Mme la présidente.** – Nous revenons au début du titre IV, appelé en priorité.

*L'article 58 AA est adopté,  
de même que les articles 58 A et 58 B.*

### **ARTICLE ADDITIONNEL APRÈS L'ARTICLE 58 B (Appelé en priorité)**

**Mme la présidente.** – Amendement n°724 rectifié, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 58 B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La dernière phrase de l'article L. 110 du code de l'urbanisme est complétée par les mots : « ainsi qu'à tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette du territoire ».

**M. Joël Labbé.** – L'amendement parle de lui-même...

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable, cet objectif est irréaliste.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'objectif est bon, chaque collectivité doit y contribuer ; mais j'ai entendu le rapporteur : sagesse.

**M. Daniel Dubois.** – Zéro artificialisation nette ? Cela veut dire que certains territoires seront artificialisés et d'autres désartificialisés : les premiers seront urbains, les seconds ruraux, évidemment ! Je voterai deux fois contre.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Cet amendement me rappelle certain projet de Le Corbusier en région parisienne, heureusement non réalisé... On sait bien comment on va densifier : en montant et en entassant. Mais est-ce bien ce que veut la population ? Ou alors on aura partout des habitations sans fondation et biodégradables. Cela ne donne pas des chefs d'œuvre d'urbanisme...

*L'amendement n°724 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°584 rectifié n'est pas défendu.*

### **ARTICLE 58 (Appelé en priorité)**

**Mme la présidente.** – Amendement n°725, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 13

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

« ...° Les schémas régionaux climat air énergie ;

« ...° Les directives territoriales d'aménagement ;

« ...° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

« ...° Les schémas régionaux d'aménagement et de développement du territoire.

**M. Joël Labbé.** – Cet article 58 clarifie les règles d'urbanisme en prévoyant que le Scot soit le seul document pour l'élaboration du PLU. Les SRCAE et les SRADT doivent également être rendus compatibles avec les Scot et les schémas de secteur, c'est une première étape.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cela compliquera les choses quand nous voulons les simplifier.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Nous voici dans l'opposabilité des schémas au Scot : un débat raffiné peu accessible au commun des mortels ! (*Sourires*) L'amendement est créateur de complexité, même si je partage l'objectif d'un grand schéma régional intégrateur. Retrait ?

**M. Joël Labbé.** – Mme la ministre sait être persuasive. (*On ironise à droite*)

*L'amendement n°725 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°132 rectifié bis, présenté par Mmes Primas et Lamure, MM. G. Larcher et Gournac, Mme Duchêne et MM. Bernard-Reymond et Savin.

Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Le schéma national des véloroutes et voies vertes.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Le SN3V est un schéma approuvé en CIADT. Il faut s'assurer de la préservation des emprises nécessaires au tracé de ces voies dans les documents d'urbanisme.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Là encore, cela compliquerait les choses. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – *Idem.*

**Mme Élisabeth Lamure.** – J'accepte avec regret.

*L'amendement n°132 rectifié bis est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°480, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

I. – Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les schémas régionaux des carrières.

II. – Après l'alinéa 31

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au premier alinéa de l'article L. 122-1-3, après les mots : « paysages, de préservation », sont insérés les mots : « et de mise en valeur » ;

III. – Après l'alinéa 117

Insérer vingt-huit alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 515-3 est ainsi rédigé :

« Art. L. 515-3. – I. – Le schéma régional des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région. Il prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional, et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts, et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.

« II. – Le schéma régional des carrières est élaboré par le préfet de région.

« Le contenu du schéma, les modalités et les conditions de son élaboration, de sa révision, et le cas échéant, de sa modification, sont précisés par décret en Conseil d'État.

« Le schéma régional des carrières est élaboré après consultation :

« 1° du plan régional de l'agriculture durable mentionné à l'article L. 111-2-1 du code rural et de la pêche maritime ;

« 2° des schémas départementaux ou interdépartementaux des déchets de chantier du bâtiment et de travaux publics ou pour l'Île-de-France du schéma régional de ces déchets prévus à l'article L. 541-14.

« Il est soumis à l'avis :

« - des formations « carrières » des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements de la région ;

« - de l'organisme de gestion de tout parc naturel régional se trouvant dans l'emprise de la région tel que prévu à l'article L. 333-1 ;

« - de l'établissement public d'un parc national en tant qu'il s'applique aux espaces inclus dans ce parc conformément à l'article L. 331-3.

« Il est également soumis, conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers, à l'avis :

« - de la chambre d'agriculture ;

« - de l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée ;

« - le cas échéant, du centre national de la propriété forestière.

« Le schéma régional des carrières est ensuite concomitamment soumis à l'avis :

« - du conseil régional ;

« - des conseils généraux des départements de la région ;

« - des formations « carrières » des commissions départementales de la nature, des paysages et des sites des départements, hors de la région, identifiés comme consommateurs de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région ;

« - des conseils régionaux des autres régions identifiées comme consommatrices de granulats ou de substances d'intérêt régional ou national extraits dans la région.

« Les avis ci-dessus sont rendus dans un délai de deux mois suivant la réception de la demande. En l'absence de réponse, ils sont réputés favorables.

« Le schéma régional des carrières est mis à disposition du public en vertu de l'article L. 122-8 du présent code.

« Il est approuvé par le préfet de région puis rendu public dans les conditions définies à l'article L.122-10.

« Les autorisations et enregistrements d'exploitations de carrières délivrés en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma.

« III. – Le schéma régional des carrières prend en compte le schéma régional de cohérence écologique et précise les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner.

« Le schéma régional des carrières doit être compatible ou rendu compatible dans un délai de trois ans avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux, s'ils existent.

« Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans d'occupation des sols ou les cartes communales prennent en compte les schémas régionaux des carrières, le cas échéant dans un délai de trois ans après la publication de ces schémas lorsque ces derniers leur sont postérieurs.

« IV. – Le schéma régional des carrières se substitue aux schémas départementaux des carrières en vigueur au plus tard dans un délai de cinq ans, à compter du



1<sup>er</sup> janvier consécutif à la date de publication de la loi n° du pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. »

IV. – Après l'alinéa 140

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Au premier alinéa de l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, après le mot : « carrières », sont insérés les mots : « ou au schéma régional des carrières ».

**M. Joël Labbé.** – Pour construire 500 000 logements par an, il faut des terrains et aussi des matériaux de construction, le tout en limitant la consommation des espaces. Il faut faire évoluer les schémas de carrières, les faire passer à l'échelle régionale et améliorer l'articulation avec les documents d'urbanisme.

L'ensemble des schémas départementaux d'une région doit être fusionné au sein d'un unique schéma régional. Remplacer les 90 schémas métropolitains par 22 schémas régionaux, voilà qui serait cohérent avec les objectifs de simplification du Gouvernement.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°589 rectifié, présenté par MM. Tropeano, Alfonsi, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mézard, Plancade, Requier, Vall et Vendasi.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Défendu.

*L'amendement n°615 n'est pas défendu.*

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Au sein de la commission, nous étions convenus que l'amendement n°615, avec l'avis de la chambre régionale, était meilleur. Acceptez-vous de rectifier vos amendements en ce sens ?

**M. Joël Labbé.** – Volontiers.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Moi aussi.

**Mme la présidente.** – Ce seront les amendements n°480 rectifié et 589 rectifié *bis*.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Belle unanimité devant laquelle je m'incline : avis favorable.

**M. Daniel Dubois.** – Le groupe UDI-UC soutient ces amendements. Un travail considérable est fait sur la taxe sur les granulats, il faut avancer en ce sens.

*Les amendements identiques n°480 rectifié et 589 rectifié bis sont adoptés.*

*L'amendement n°745 rectifié bis n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°513 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 21

1° Première phrase

Remplacer les mots :

d'un an

par les mots :

de deux ans

2° Seconde phrase

Remplacer les mots :

trois ans

par les mots :

quatre ans

**M. Jacques Chiron.** – Pour les communautés urbaines ainsi que les métropoles, il faut allonger les délais de mise en compatibilité des PLU avec les Scot. La durée moyenne constatée pour les révisions des PLU des communautés urbaines issues de la loi de 1966 sont en moyenne de quatre ans en raison de la grande dimension de ces territoires et de la nécessaire rigueur de la concertation.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Il s'agit simplement de modifier le PLU : un an suffit. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°513 rectifié bis n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°532 rectifié, présenté par Mme Lienemann et MM. Mirassou et Vaugrenard.

Alinéa 28

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752 1 du code de commerce, et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212 7 du code du cinéma et de l'image animée, déduction faite des espaces de circulation, ne peut être supérieure aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces affectées aux voies de circulation et pour le stationnement et l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. » ;

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Les voies de circulation, qui représentent 50 % des aires de stationnement des commerces, sont indispensables au maintien de la sécurité, à l'approvisionnement et à l'entretien du commerce. Elles ne doivent donc pas être comptabilisées dans les surfaces de parking autorisées. Il en va de même pour les espaces nécessaires à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides.

**Mme la présidente.** – Amendement n°464 rectifié, présenté par MM. Leleux, Gilles, Cointat et Gaillard, Mme Primas, MM. Lefèvre et Milon, Mme Sittler, M. Couderc, Mme Lamure, MM. Calvet et Laufoaulu, Mmes Deroche, Giudicelli et Bruguière et MM. Grignon, Nègre, Dallier et Beaumont.

I. - Alinéa 28, première phrase

Supprimer les mots :

Et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée

II. - Après l'alinéa 28

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, lorsque le commerce soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée est installé sur le même site qu'un des commerces visés à l'alinéa précédent, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à ce commerce ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. » ;

**Mme Élisabeth Lamure.** – Conservons l'article L. 111-6-1 dans sa rédaction actuelle : l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes aux salles de cinéma ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

**Mme la présidente.** – Amendement n°487 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Amoudry, Bockel et Dubois, Mme Férat et MM. Guerriau et Tandonnet.

Alinéa 28

1° Première phrase

Remplacer les mots :

Aux trois-quarts de la surface

Par les mots :

à la surface

2° Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le taux peut être modulé en fonction du type de commerce et des objectifs de développement durable pris en compte, notamment l'électro-mobilité, la gestion des eaux et le verdissement.

**M. Daniel Dubois.** – Limiter la consommation d'espace est une préoccupation louable. Un coefficient de 1, associé à l'obligation de concevoir des espaces de parking assurant l'électro-mobilité, une gestion durable des eaux et des espaces verts paraissent un compromis raisonnable.

**Mme la présidente.** – Amendement n°723, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 28, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Les surfaces affectées aux aires de stationnement sont couvertes d'un revêtement perméable.

**M. Joël Labbé.** – Il y a eu tant de gâchis ces dernières années ! Faisons en sorte que ces surfaces soient perméables, afin que les eaux de pluie ne ruissellent pas et ne se chargent pas en polluants. Des surfaces perméables, plus humides, limitent les îlots de chaleur grâce à l'écoulement doux ; la végétation au sol dépollue en partie les eaux de ruissellement avant leur arrivée aux rivières et aux nappes souterraines.

Voilà le genre d'innovations que nous devons encourager.

**Mme la présidente.** – Amendement n°811, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 28, seconde phrase

Après les mots :

en pleine terre

insérer les mots :

et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

**M. Claude Bérit-Débat.** – Cet amendement autorise les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables de déroger au plafond de surface fixé par l'alinéa 28. Il satisfait l'amendement n°532 rectifié, qui peut être retiré.

Avec l'amendement n°464 rectifié, on aurait *de facto* une forte augmentation du nombre de places de parking souvent inoccupées : avis défavorable. L'amendement n°487 rectifié reviendrait en arrière : avis défavorable. Quant à l'amendement n°723 sur les sols, nous ne savons pas s'il serait techniquement applicable à un coût raisonnable. Réfléchissons-y pour l'heure.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Favorable à l'amendement n°811. Retrait des amendements n°464 rectifié, 532 rectifié, 487 rectifié ainsi que de l'amendement n°723, qui relève plutôt du Scot que de la loi.

*L'amendement n°532 rectifié est retiré, de même que les amendements n°464 rectifié, 487 rectifié et 723.*

*L'amendement n°811 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°722, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 28

Insérer un alinéa ainsi rédigé

« Pour les projets visés par l'article L. 752-1 du code du commerce, le document autorise la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent sur l'ensemble de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

**M. Joël Labbé.** – Je sais que Mme la ministre m'invitera à retirer cet amendement (*on ironise à droite*) qui concerne les toitures des surfaces nouvellement bâties dans les zones commerciales. Exploitions-les en y intégrant un couvert végétal de qualité ou en y installant des équipements de production d'énergies renouvelables, comme des panneaux photovoltaïques.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Idée intéressante mais nous avons retiré tout ce qui concerne l'urbanisme commercial de ce projet de loi, au profit du prochain projet de loi qui y sera consacré.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Eh oui.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cela laissera à M. Labbé le temps de partager ses réflexions avec Mme Pinel. Retrait ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – M. Labbé lit dans mes pensées... Retrait ?

*L'amendement n°722 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°25 rectifié, présenté par MM. Vial, Amoudry, Bécot, Lefèvre, Emorine, Houel, Laufoaulu et B. Fournier, Mme Mélot, MM. Reichardt et Pierre, Mme Deroche, MM. César, P. Leroy, Cardoux, Doligé, Grosdidier et G. Bailly, Mme Masson-Maret et MM. Grignon, Hérisson, Longuet, Hyst, Chauveau et Couderc.

Alinéas 32 à 39

Supprimer ces alinéas.

**M. François Grosdidier.** – Le projet supprime les schémas de secteurs à l'avenir. Dans ces conditions, le Scot devra être révisé avant toute approbation d'une nouvelle unité touristique nouvelle, y compris pour des opérations de faible importance, comme la création d'un refuge de montagne.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°36, présenté par M. Vairetto.

**M. André Vairetto.** – Pour construire un chalet en montagne, il faudra réviser le Scot. C'est trop lourd.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°616 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche, Guerriau et Amoudry.

**M. Pierre Jarlier.** – Maintenons ces schémas de secteur ou intégrons les unités touristiques nouvelles dans le PLU. Ce serait une mesure de simplification.

**Mme la présidente.** – Amendement n°586 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéas 35 à 39

Supprimer ces alinéas.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Défendu.

*L'amendement n°746 rectifié bis n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°808, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 36, première et deuxième phrases

Remplacer les mots :

la date de publication

par les mots :

l'entrée en vigueur

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Amendement rédactionnel. Rétablir les schémas de secteur pour les unités touristiques nouvelles me semble injustifié : les schémas de secteur existants perdurent et une unité touristique nouvelle exige une simple révision du Scot. Avis défavorable aux autres amendements.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – On parle de légendes urbaines, en voici une montagnarde !

Il existe cinq schémas de secteur et quatre en cours d'élaboration parce que, depuis le décret du 22 décembre 2006, les communes rurales peuvent se passer du schéma de secteur pour créer une unité touristique nouvelle. Il suffit d'une enquête publique dans la commune pour modifier le Scot, et cela peut se faire en quelques mois. Il ne servirait à rien de rétablir pour cette raison les schémas de secteur. L'amendement est inutile. Bref, une légende montagnarde !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – C'est le dahu ! (*Sourires*)

**M. Pierre Jarlier.** – La ministre peut-elle confirmer que, pour créer une unité touristique nouvelle, la procédure de modification du Scot suffit ? Le problème se pose quand cette procédure de modification n'a pas été prévue lors de l'élaboration du Scot

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Oui, et je répète que cette procédure est simple et rapide et que le rétablissement des schémas de secteur n'apporterait absolument rien. Je suis favorable à l'amendement n°808.

*Les amendements identiques n°25 rectifié, 36, 616 rectifié ne sont pas adoptés, non plus que l'amendement n° 586.*

*L'amendement n°808 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°2 rectifié *ter*, présenté par MM. Vial, Carle et G. Larcher, Mme Primas, MM. Hérisson, Ferrand et Chauveau, Mme Cayeux, MM. Pierre, Grosdidier et Cambon, Mmes Garriaud-Maylam et Boog et MM. B. Fournier, Milon, Cardoux, Beaumont et Amoudry.

Après l'alinéa 33

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le troisième alinéa de l'article L. 122-1-5 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le schéma de cohérence territoriale doit reprendre dans un chapitre individualisé du document d'objectifs les dispositions et délimitation cartographiques des chartes de parcs naturels régionaux à l'échelle appropriée à leur application sur le territoire concerné. » ;

**M. François Grosdidier.** – Dans le code de l'environnement, les chartes de parcs sont opposables aux Scot et aux plans locaux d'urbanisme, alors que dans le code de l'urbanisme, les chartes de parcs ne sont pas opposables aux PLU, quand il existe un Scot. Le projet généralise la notion de Scot « écran » ou « intégrateur » en supprimant l'opposabilité directe de documents de planification environnementale supra-Scot, comme les SRCE, les chartes de parcs nationaux et les parcs naturels régionaux, les Sdage et les Sage, aux PLU.

Les chartes de parcs perdraient le lien direct avec l'échelle communale qui constitue la base territoriale des parcs.

**Mme la présidente.** – Amendement n°53 rectifié, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

Après l'alinéa 33

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le troisième alinéa de l'article L. 122-1-5 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur déclinaison dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales. » ;

**M. Joël Labbé.** – Cet amendement est le fruit d'une longue réflexion de deux ans, menée par les parcs naturels régionaux. Leurs chartes, particulièrement vertueuses, protègent l'environnement. La notion de Scot intégrateur est salutaire. Ce document doit retranscrire les dispositions et délimitations cartographiques des chartes de parcs sur l'urbanisme.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°128 rectifié *quinquies*, présenté par Mme Champion,

MM. Daunis et Fauconnier, Mmes Bourzai et Emery-Dumas et M. Fichet.

**M. Jean-Luc Fichet.** – La notion de Scot intégrateur réduirait la portée des chartes des parcs naturels régionaux.

**Mme la présidente.** – Amendement n°585 rectifié *bis*, présenté par MM. Requier, Alfonsi, Baylet, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Tropeano, Vall et Vendasi.

Après l'alinéa 33

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le troisième alinéa de l'article L. 122-1-5 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le schéma de cohérence territoriale doit reprendre dans un chapitre individualisé du document d'objectifs les dispositions des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à l'échelle appropriée à leur application sur le territoire concerné. » ;

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Défendu.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Nous avons abouti, en commission, à une solution de compromis. Mieux vaut prévoir une « transposition » de la charte des parcs que sa « transcription ». Donc, avis favorable aux amendements identiques n°53 rectifié et 128 rectifié *quinquies*. Retrait des autres.

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Encore un problème délicat : l'opposabilité des charges. Merci pour le travail accompli : il faut des charges opposables mais non sur la couleur des volets et le bois utilisé.

*L'amendement n°2 rectifié n'est pas adopté.*

*Les amendements identiques n°53 rectifié et n°128 rectifié quinquies sont adoptés.*

*L'amendement n°585 rectifié bis n'a plus d'objet.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°456, présenté par Mmes Bourzai et Nicoux et M. Vairetto.

Alinéa 47

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Au regard de l'intérêt que représente l'ouverture de zones ou de secteurs à l'urbanisation pour des communes confrontées à une rupture géographique due notamment au relief, le représentant de l'État dans le département peut exclure une ou plusieurs communes du champ d'application du présent article, par arrêté motivé pris après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture.

**M. André Vairetto.** – Cet amendement accorde une dérogation aux communes où l'ouverture de nouvelles zones de construction reste sans incidence notable sur les communes avoisinantes, l'environnement ou l'activité agricole.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Nous ferons des propositions sur la montagne à l'article 66. Retrait ? Donnez-moi crédit...

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Vous le pouvez : l'amendement n°812, à l'article 66, et l'amendement n°813, à l'article 73, satisfont vos demandes.

*L'amendement n°456 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°276 rectifié *bis*, présenté par M. Dubois, Mme Férat et MM. Merceron et J.L. Dupont.

Alinéa 49

Remplacer les mots :

quinze mille

par les mots :

cinquante mille

**M. Daniel Dubois.** – Mes amendements n°276 rectifié *bis* et 273 rectifié *bis* concernent les territoires dépourvus de Scot. Il s'agit de ne pas geler les terrains. Il convient de geler le Grenelle II.

L'amendement n°273 rectifié *bis* revient au droit existant pour les dérogations aux règles d'urbanisation en l'absence de Scot. Le texte est trop dur : la dérogation ne serait accordée par le préfet que si... et si... et si... Mieux aurait valu tout bonnement dire que nous n'avons plus le droit de construire !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Beau plaidoyer pour un retour à la législation avant le Grenelle II, mais qui a fait et rapporté le Grenelle II sinon vous ? De grâce, faites votre *mea culpa*. (*Sourires*)

Sur le fond, le Grenelle II incite à élaborer un Scot. Les communes qui l'ont fait reconnaissent que c'est un outil efficace d'organisation du territoire, qui prépare une vision intercommunale du territoire. Avis défavorable.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – *In memoriam* Jean-Louis Borloo !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La présentation du rapporteur était taquine mais son argumentation juste. J'ajoute que nous devons redynamiser les centres-bourgs ruraux et faciliter l'installation des jeunes agriculteurs. Face à la consommation accélérée des surfaces agricoles, nous devons agir. Avis défavorable.

**M. Daniel Dubois.** – Je ne nie pas avoir co-rapporté le Grenelle II, si ce n'est que je m'occupais seulement de la gouvernance, des enquêtes publiques et de la responsabilité sociale des entreprises. Je me

suis battu pour les territoires ruraux sans l'emporter, je continue donc. Dans le Grenelle II, le préfet pouvait tout de même accorder des dérogations ; avec cet article-ci, il ne le pourra plus : protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, continuité écologique, flux de déplacement, répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, que de conditions !

La commune moyenne, dans mon département, compte 500 habitants. Avec votre texte, on aura tout juste le droit de construire à Amiens et à Abbeville. Voilà la réalité.

*L'amendement n°276 rectifié n'est pas adopté.*

*La séance est suspendue à 19 h 30.*

PRÉSIDENCE DE M. CHARLES GUENÉ,  
VICE-PRÉSIDENT

*La séance reprend à 21 h 30.*

## Dépôt d'un avenant

**M. le président.** – M. le président du Sénat a reçu, en application de l'article 8 de la loi du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010, l'avenant n°3 à la convention entre l'État et BPI Groupe relatif au programme d'investissements d'avenir, action « Financement des entreprises innovantes-États généraux de l'industrie »

Il a été transmis à la commission des finances ainsi qu'à la commission des affaires économiques.

## Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'amendement n°107 au sein de l'article 58.

Discussion des articles (*Suite*)

### ARTICLE 58 (*Appelé en priorité – Suite*)

**M. le président.** – Amendement n°107, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Après l'alinéa 49

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Si le débat sur le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale a eu lieu,

il peut être dérogé aux dispositions du présent article en matière d'ouverture à l'urbanisation et d'autorisation d'exploitation commerciale.

« L'établissement public, prévu à l'article L. 122-4, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, peut s'opposer à cette dérogation dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'intention d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser, naturelle ou agricole ou de l'intention par la commission départementale d'aménagement commercial de délivrer l'autorisation d'exploitation commerciale.

**Mme Esther Benbassa**, *au nom de la commission des lois*. – Évitions de geler les zones AU, N et A quand un Scot est en cours d'approbation. Avec cet amendement, la personne publique chargée de l'élaboration du PLU pourra ouvrir à l'urbanisation ces zones sauf opposition de la personne chargée d'élaborer le Scot qui consulterait, au préalable, la CDCEA.

**M. le président**. – Amendement n°273 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat et MM. Amoudry et J.L. Dupont.

Alinéas 52 à 54

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 122-2-1. – Il peut être dérogé à l'article L. 122-2 soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du III de l'article L. 122-2, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite. » ;

**M. Daniel Dubois**. – Nous proposons le retour au droit existant.

**M. Claude Bérít-Débat**, *rapporteur*. – L'objet de l'amendement n°107 est, en partie, satisfait. Inutile d'aller plus loin. Retrait ou rejet. Même avis sur l'amendement n°273 rectifié *bis*.

**Mme Cécile Duflot**, *ministre*. – Mêmes avis.

*L'amendement n°107 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°273 rectifié bis.*

**M. Daniel Dubois**. – C'est dommage.

*Les amendements n°330 rectifié bis, 439 rectifié et 606 rectifié bis ne sont pas défendus.*

**M. le président**. – Amendement n°15 rectifié, présenté par Mmes Primas et Lamure, MM. G. Larcher, Gournac et Savin et Mme Duchêne.

Alinéa 56

Supprimer cet alinéa.

**Mme Élisabeth Lamure**. – Supprimer la consultation obligatoire de la CDCEA lors de l'élaboration d'un Scot va à l'encontre de la nécessité de renforcer son rôle et de préserver les zones agricoles d'une urbanisation incontrôlée.

**M. Claude Bérít-Débat**, *rapporteur*. – Cet amendement est satisfait. Retrait ou rejet.

**Mme Cécile Duflot**, *ministre*. – Même avis.

*L'amendement n°15 rectifié est retiré.*

**M. le président**. – Amendement n°152 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéas 61 et 62

Supprimer ces alinéas.

**Mme Élisabeth Lamure**. – Interdire une identité de périmètre entre Scot et EPCI constituerait une rigidité inutile. Nombre d'EPCI sont constitués à l'échelle du bassin de vie et le Scot peut constituer un support pertinent pour élaborer un document d'urbanisme opposable à l'échelle du territoire de l'EPCI.

*L'amendement n°225 n'est pas défendu.*

**M. le président**. – Amendement identique n°297 rectifié *ter*, présenté par MM. Marseille, Dubois, Delahaye, Bockel, Guerriau et Amoudry.

Alinéas 61 et 62

Supprimer ces alinéas.

**M. Daniel Dubois**. – Dans les communes qui ne sont pas dans le périmètre d'un Scot, les périmètres d'EPCI peuvent être pertinents pour élaborer un Scot.

*L'amendement n°588 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président**. – Amendement identique n°617 rectifié *ter*, présenté par M. Jarlier, Mme Gourault et MM. Tandonnet et Roche.

**M. Pierre Jarlier**. – Même objet.

**M. le président**. – Amendement n°648 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert,

Lafoaulu, Lefèvre et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Alinéa 62

Après la référence :

L. 123-1-7,

insérer les mots :

et en dehors des départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne,

**M. Philippe Dallier.** – Deux intercommunalités de 300 000 à 400 000 habitants ont mis en place un Scot dans le territoire de la future métropole du Grand Paris. Excluons les départements de la petite couronne de ce dispositif.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Dès lors que l'article 63 a été modifié, avec la minorité de blocage, la disposition n'a plus de sens : avis favorable aux amendements n<sup>os</sup>152 rectifié, 297 rectifié *ter* et 617 rectifié *ter*.

**M. Philippe Dallier.** – S'ils sont adoptés, le mien tombera.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Oui.

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

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Retrait ou rejet.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'étais défavorable à ces amendements à l'Assemblée nationale ; la position du Gouvernement évolue. Monsieur Dallier, nous rédigerons en temps utile les dispositions relatives à la loi sur les métropoles. Retrait de l'amendement n°648 rectifié. Sagesse sur les amendements n<sup>os</sup>152 rectifié, 297 rectifié *ter* et 617 rectifié *ter*.

**Mme Marie-France Beaufils.** – Il faut donner un signe aux communes en réaffirmant que le périmètre reste défini par les collectivités et que le projet de loi n'ajoute pas de contrainte.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – On ne va pas modifier le périmètre des Scot en cours.

*Les amendements*

*n<sup>os</sup> 152 rectifié, 297 rectifié ter et 617 rectifié ter sont adoptés.*

*L'amendement n°648 rectifié devient sans objet.*

*Les amendements n<sup>os</sup> 768 rectifié bis et 749 rectifié bis ne sont pas défendus.*

**M. le président.** – Amendement n°618 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois, Roche et Guerriau.

Alinéa 80

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui se retirent d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable pour intégrer un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale peuvent, jusqu'à l'approbation de la révision ou de la modification du schéma de cohérence territoriale couvrant l'intégralité du périmètre, obtenir une dérogation aux dispositions de l'article L. 122-2 dans les conditions prévues par le dixième alinéa de cet article.

**M. Pierre Jarlier.** – Lorsqu'une commune ou un EPCI a fait l'effort de participer à l'élaboration et à l'approbation d'un Scot, il ne serait pas normal que son choix d'intégrer un EPCI situé en dehors du Scot auquel elle appartient pénalise ses capacités d'urbanisation. Nous proposons que l'établissement public du Scot dont relève désormais l'EPCI puisse accorder les dérogations nécessaires.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La règle d'urbanisation limitée ne sera pas appliquée pendant six ans. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Votre amendement est satisfait.

**M. Pierre Jarlier.** – Pas tout à fait. Que se passe-t-il au bout de six ans ? Il est dommage de pénaliser ces communes.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Elles ne doivent pas rester hors Scot plus de six ans.

*L'amendement n°618 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°619 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois, Roche et Guerriau.

Alinéa 89

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Les communes et établissements publics de coopération intercommunale qui se retirent d'un périmètre de schéma de cohérence territoriale applicable pour intégrer un nouveau périmètre de schéma de cohérence territoriale peuvent, jusqu'à l'approbation de la révision ou de la modification du schéma de cohérence territoriale couvrant l'intégralité du périmètre, obtenir une dérogation aux dispositions de l'article L. 122-2 dans les conditions prévues par le dixième alinéa de cet article.

**M. Pierre Jarlier.** – Selon l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, l'établissement foncier qui élabore le Scot peut, jusqu'au 31 décembre 2016, accorder des dérogations à la règle d'extension limitée de l'urbanisation en l'absence de Scot. Cette possibilité doit être accordée aux communes et EPCI qui intègrent un nouveau Scot.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°619 rectifié est retiré.*

*Les amendements n°607 rectifié et 16 rectifié ne sont pas défendus.*

**M. le président.** – Amendement n°17 rectifié, présenté par Mmes Primas et Lamure, MM. G. Larcher, Gournac et Savin et Mme Duchêne.

Alinéa 102

Supprimer cet alinéa.

**Mme Élisabeth Lamure.** – L'alinéa 102 prévoit une entrée en vigueur de l'alinéa 21 au 1<sup>er</sup> juillet 2015, lequel prévoit lui-même l'engagement d'une procédure de mise en compatibilité dans un délai d'un an après approbation d'un Scot. Vu les délais de publication, nous serons déjà en 2015.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable. Laissez le temps aux collectivités de prendre leurs dispositions.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°17 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°29 rectifié *bis*, présenté par M. Bourdin et les membres du groupe UMP.

Alinéas 118 à 137

Supprimer ces alinéas.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Le point de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, communément appelé *drive*, est une formule moderne de commerce inventée en France dont de nombreux groupes étrangers cherchent à s'inspirer. Freiner son développement serait empêcher l'émergence d'un champion mondial français.

Le *drive* répond aux nouvelles attentes des clients, séduits par le gain de temps, la flexibilité, les prix compétitifs et son caractère pratique. Il apporte du confort aux consommateurs et crée des emplois. Le *drive* crée un écosystème bénéfique et redynamise les entrées de villes. Soumettre les implantations à la CDAC, c'est compromettre le développement de cette formule. (*Exclamations ironiques à gauche*)

**M. le président.** – Amendement n°224, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Après l'alinéa 120

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au deuxième alinéa, le nombre : « 1 000 » est remplacé par le nombre : « 300 » ;

**Mme Mireille Schurch.** – Nous revenons aux seuils existants avant la LME, concernant les autorisations commerciales, particulièrement sensibles à Paris. Peut-être cet amendement relève-t-il du prochain projet de loi sur le commerce de Mme Pinel ?

**M. le président.** – Amendement n°30 rectifié *bis*, présenté par M. Bourdin et les membres du groupe UMP.

Alinéa 122

Compléter cet alinéa par les mots :

dès lors que ledit point est situé au sein d'un ensemble commercial et dont les surfaces affectées au stationnement des clients dépassent un seuil de 1 000 m<sup>2</sup>

**Mme Élisabeth Lamure.** – Le *drive* est essentiellement un entrepôt, et non un point de vente. Une référence au nombre de places de stationnement est néanmoins utile.

**M. le président.** – Amendement n°31 rectifié *bis*, présenté par M. Bourdin et les membres du groupe UMP.

Alinéa 132

Après le mot :

carré

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

de surfaces affectées au stationnement des clients

**Mme Élisabeth Lamure.** – Nous faisons référence au nombre de places affectées au stationnement.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Rassurez-vous : l'autorisation n'a pas pour but d'empêcher les *drives* de prospérer. Comme vous, j'ai reçu des messages de la grande distribution, selon lesquels plusieurs milliers d'emplois seraient menacés, ou plutôt risqueraient de ne pas être créés.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Je confirme !

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Nous connaissons cet argumentaire bien rôdé. Néanmoins, je regrette que des *drives* se soient d'ores et déjà multipliés partout sur le territoire. Cette réglementation arrive bien tardivement. Avis défavorable à l'amendement n°29 rectifié *bis*. Quant à l'amendement n°224, je n'ai pas besoin de vous renvoyer au projet de loi Pinel : votre proposition est contraire aux règles européennes. Avis défavorable. Avis défavorable aussi aux amendements n°30 rectifié *bis* et 31 rectifié *bis*, par cohérence.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Dans un contexte économique difficile, les grands distributeurs ouvrent 100 *drives* par mois, sans aucune autorisation. Vous en avez dressé le panégyrique, mais les maires s'étonnent de voir des *drives* sortir de terre après avoir délivré un permis de construire un entrepôt. Ces structures sont susceptibles de faire concurrence au commerce de proximité. La bonne échelle, c'est le bassin de vie. Il faut une meilleure coordination, une considération de l'aménagement du territoire, de l'environnement, du cadre de vie. Les emplois créés sont précaires. Les *drives* doivent se plier à des



normes de qualité et d'insertion urbaine qui ne dénaturent pas les entrées de ville. Avis défavorable à l'amendement n°29 rectifié *bis*. Quant à l'amendement n°224, il présente un risque maximal de contentieux avec la Commission européenne. L'Espagne a été condamnée pour le même motif. La France a négocié. Cette mesure mettrait en cause l'ensemble du système de régulation français, qui a favorisé le développement du commerce de proximité. Je vous donne rendez-vous en décembre pour l'examen du projet de loi de Mme Pinel. Avis défavorable aux amendements n°30 rectifié *bis* et 31 rectifié *bis*.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Je partage vos réserves sur la prolifération des *drives*. En avons-nous une définition juridique ? *Quid des drives* des enseignes de restauration rapide ? Dans mon département, des initiatives locales rassemblent des producteurs locaux pour vendre directement leurs produits : seront-ils touchés par la législation proposée, en l'absence de surface minimale ?

Des producteurs de viande proposent de livrer leurs clients qui ont passé commande par internet ; ils pourraient être assimilés à des *drives*. Je ne le souhaite pas.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La définition du *drive* figure à l'alinéa 127 de l'article : « *constituent des points de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique organisés pour l'accès en automobile des installations, aménagements ou équipements conçus pour le retrait (...) ainsi que les pistes de ravitaillement attenante* ». La promotion des circuits courts peut se passer d'un point de distribution assimilable à un *drive*. Je sais la ministre du commerce, de l'artisanat et du tourisme très attachée à ce que cette demande croissante de produits locaux, authentiques, souvent bios, soit satisfaite.

En réalité, je suis convaincu nous sommes à la veille d'une véritable révolution commerciale, semblable à celle de la grande distribution dans les années 1970, qui s'essouffle. Saisissons-nous de cette question pour l'intégrer demain dans un projet de loi relatif à l'urbanisme commercial.

**M. Joël Labbé.** – Heureusement qu'on régule le *drive*, je voulais le dire.

**M. Jean Desessard.** – Très bien !

*L'amendement n°29 rectifié  
n'est pas adopté.*

**Mme Mireille Schurch.** – Je note à nouveau que nous sommes sous la contrainte européenne. Puisque nous en discuterons de nouveau lors du projet de loi Pinel, je m'incline.

*L'amendement n°224 est retiré.*

*L'amendement n°30 rectifié bis n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°31 rectifié bis.*

*L'article 58, modifié, est adopté.*

## **ARTICLES ADDITIONNELS (Appelés en priorité)**

**M. le président.** – Amendement n°455 rectifié, présenté par M. Fichet, Mmes Herviaux et Blondin et MM. Bizet, Marc, Bas, Lefèvre et Revet.

Après l'article 58

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le titre I du livre I du code de l'urbanisme est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Chartes régionales d'aménagement

« *Art. L. 114-1.* - Des chartes régionales d'aménagement peuvent préciser, pour l'ensemble du territoire régional, les modalités d'application des dispositions particulières au littoral figurant au chapitre VI du titre IV du présent livre, adaptées aux particularités géographiques locales, ainsi que leur articulation avec les dispositions particulières aux zones de montagne figurant au chapitre V du titre IV du présent livre. Les dispositions des chartes régionales d'aménagement s'appliquent aux personnes et opérations mentionnées au chapitre VI du titre IV du présent livre.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents d'urbanisme en tenant lieu et les cartes communales, doivent être compatibles avec les chartes régionales d'aménagement.

« *Art. L. 114-2.* - Le projet de charte régionale d'aménagement est élaboré par le conseil régional, à son initiative ou à l'initiative d'au moins 30% des communes littorales de la région au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, et après consultation du conseil économique, social et environnemental régional.

Le projet de charte régionale d'aménagement est élaboré en association avec l'État, les départements, les communes ou leurs groupements à fiscalité propre ainsi que les établissements publics mentionnés à l'article L. 122-4 du présent code. Il est soumis pour avis à ces collectivités territoriales et établissements publics, aux associations mentionnées à l'article L. 121-5 du présent code lorsqu'elles en effectuent la demande et au représentant de l'État dans la région. Cet avis est réputé favorable s'il n'a pas été rendu par écrit dans un délai de trois mois à compter de leur saisine.

Le projet de charte régionale d'aménagement est soumis à enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement. Le dossier soumis à enquête publique

comprend en annexe les avis recueillis en application de l'alinéa précédent.

Après l'enquête publique, le projet de charte régionale d'aménagement est éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête, des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public dans les conditions prévues au II de l'article L. 120-1 du code de l'environnement.

La charte régionale d'aménagement est approuvée par le conseil régional sur avis conforme du Conseil national de la mer et du littoral qui se prononce dans les six mois suivant sa saisine. Le Conseil national de la mer et du littoral doit être saisi du projet de charte régionale d'aménagement dans un délai de trois ans suivant la décision de son élaboration.

La charte régionale d'aménagement est mise à disposition du public dans les préfetures et sous-préfetures concernées, au siège des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme et concernés, ainsi que sur le site internet de la région et des préfetures intéressées.

« Art. L. 114-3. - Le conseil régional peut déléguer l'élaboration du projet de charte régionale d'aménagement à une structure spécialement créée à cet effet ou à une structure existante qu'il désigne. La structure délégataire est présidée par un élu local.

Le conseil régional détermine les conditions dans lesquelles la structure délégataire associe l'État, les collectivités territoriales et les établissements publics mentionnés à l'article L. 114-2, à l'élaboration du projet de charte régionale d'aménagement.

« Art. L. 114-4. - Le Conseil national de la mer et du littoral détermine les conditions dans lesquelles les dispositions de la charte régionale d'aménagement sont applicables aux communes incluses dans le périmètre d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'une directive territoriale d'aménagement maintenue en vigueur après la publication de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

« Art. L. 114-5. - Pour la révision de la charte régionale d'aménagement, la procédure définie aux articles L. 114-2 à L. 114-4 est applicable. La révision d'une charte d'aménagement ne peut être demandée dans les deux ans suivant son adoption ou la révision précédente.

« Art. L. 114-6. - Le présent chapitre ne s'applique ni en Corse ni dans les régions d'outre-mer. »

II. - Le 1° du I de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les directives territoriales d'aménagement, les chartes régionales d'aménagement et les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ; ».

III. - Les deux derniers alinéas de l'article L. 146-1 du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :

« Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 et les chartes régionales d'aménagement prévues à l'article L. 114-1 peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Les directives territoriales d'aménagement sont établies par décret en Conseil d'État après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés. Les chartes régionales d'aménagement sont établies par les conseils régionaux dans les conditions définies aux articles L. 114-2 à L. 114-6.

Les directives territoriales d'aménagement et les chartes régionales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement. »

**M. Jean-Luc Fichet, rapporteur pour avis de la commission du développement durable.** – La loi Littoral entraîne des difficultés d'application, faute de directives interprétatives, jamais publiées. On est soumis à une jurisprudence restrictive et peu cohérente

Le Scot ne peut pas tout. Il s'impose au PLU mais non au juge. Près de trente ans après le vote de la loi Littoral, il est temps, pour le Parlement, de prendre ses responsabilités, car je pense que le Gouvernement proposera de ne rien changer. C'est ce que fait la commission du développement durable avec cet amendement qui institue des chartes de développement régional.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – C'est l'un des seuls amendements votés par la commission du développement durable, qui a repoussé le reste du texte. La commission des affaires économiques n'a pas eu le temps de l'expertiser, ce qui est indispensable. L'avis du Gouvernement devrait nous éclairer sur cette affaire sensible.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Monsieur Fichet, nous avons déjà échangé sur l'interprétation de la loi Littoral. Je vous le dis avec gravité : ouvrir la boîte de Pandore n'est pas sans risque tant cette loi, qui n'est pas exempte de critiques, a contribué à préserver notre littoral malgré les fortes pressions.

J'ai demandé à mes services d'élaborer une circulaire pour vérifier l'application de la loi Littoral et accompagner les services déconcentrés dans son interprétation. Ce travail sera mené le plus rapidement possible.

**M. Jean-Luc Fichet, rapporteur pour avis.** – Merci. Nous ne mettons absolument pas en cause une loi dont nous connaissons les vertus remarquables. Son application demeure pourtant un casse-tête pour les élus. Plouvien a dû céder une portion de son littoral à la commune voisine pour y implanter des éoliennes. Les procédures doivent être modifiées, conformément à ce qui était initialement prévu, pour éviter de se retrouver en permanence devant les juges. D'où l'idée de chartes d'aménagement adaptées à chaque région, tenant compte des expériences de la Bretagne et de l'Aquitaine, ainsi que de la Corse, avec le Padduc.

*L'amendement n°455 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°483 rectifié, présenté par M. Fichet, Mmes Herviaux et Blondin et MM. Marc, Bizet, Bas, Lefèvre et Revet.

Après l'article 58

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 146-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa du I est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Lorsqu'ils ont été définis par une charte régionale d'aménagement ou une directive territoriale d'aménagement, puis identifiés par un schéma de cohérence territoriale et délimités par un plan local d'urbanisme, les hameaux existants situés en dehors des espaces proches du rivage peuvent faire l'objet d'une densification sans que cela n'ouvre de droit ultérieur à une extension de l'urbanisation. Cette densification respecte les proportions en hauteur et en volume du bâti existant. »

2° Le deuxième alinéa du II est complété par les mots :

« , sous réserve que ces schémas identifient les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs et que leur délimitation soit effectuée par le plan local d'urbanisme dont le règlement définit les zones pouvant faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation. » ;

3° Au dernier alinéa du III, après le mot : « milieux », sont insérés les mots : « , à la prévention des risques naturels liés aux submersions marines ».

**M. Jean-Luc Fichet.** – Cet amendement s'inscrit dans la lignée du précédent.

*L'amendement n°483 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°284 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure.

Après l'article 58

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au deuxième alinéa du II de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, après le mot : « urbanisation », sont insérés les mots : « porte sur des constructions ou installations qui ne sont pas visibles depuis le littoral et

qui sont conformes à la directive 91/271 CEE du Conseil du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines. Ils ne s'appliquent pas non plus lorsque l'urbanisation (*le reste sans changement*) ».

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement ne remet pas non plus en cause la loi Littoral. Dans l'attente des conclusions du rapport de Jean Bizet et Odette Herviaux, il est possible de prendre des dispositions qui font consensus. Trop d'interprétations de la loi sont étrangères aux intentions initiales du législateur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Entendons le Gouvernement, qui détient une expertise en la matière.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Votre amendement ouvre une brèche dans la loi Littoral, en introduisant la notion de visibilité depuis le littoral. Retrait ou rejet.

**M. Jean-Pierre Vial.** – La loi Littoral est sacrée... mais vous préparez une circulaire ! La commission des lois a examiné le rapport du Conseil d'État sur le droit mou. Nous y voilà ! En permanence, des circulaires donnent des orientations qui se transforment en obligations. Elles durcissent la loi plus qu'elles ne l'assouplissent, comme nous le souhaitons.

La loi Littoral s'applique aux lacs alpins, en conflit avec la loi Montagne...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Partout !

**M. Jean-Pierre Vial.** – ...bloquant des projets...

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – C'est vrai.

**M. Jean-Pierre Vial.** – Nous n'avons pas pu aménager les abords du lac pour en détourner la circulation pour ce motif.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je soutiens la ministre dans sa volonté de ne pas toucher à la loi Littoral. Rappelez-vous nos débats sur la Corse : de la souplesse, nous demandait-on, pour régler les conflits entre loi Littoral et loi Montagne, mais il faut faire preuve d'une certaine vigilance, dirai-je par euphémisme. Chaque cas est particulier mais les risques de dérapage sont non négligeables. Ne mettons pas le doigt dans l'engrenage !

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Il ne faut toucher à la loi qu'avec beaucoup de précaution, certes...

Il y a des enjeux écologiques, oui, mais financiers aussi. Je vous parle du Var, de Ramatuelle, administrée par une équipe qui mène une politique irréprochable. Elle a voulu mettre de l'ordre dans l'assainissement, pour protéger une plage. Impossible, lui a-t-on dit : la loi a changé. Certes, il faut prendre beaucoup de précautions, mais tout de même, on se heurte à des pratiques tatillonnes et absurdes. Je ne sais comment il faut s'y prendre mais je sais qu'il y a quelque chose à faire.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Je n'ai pas affirmé qu'il n'y a pas de problème. J'ai reconnu qu'il y a des différences d'appréciations selon les lieux. C'est en ce sens que nous préparons la circulaire qui clarifiera les interprétations. On parle de droit souple, plutôt que de droit mou... À Ramatuelle, ce n'est pas la loi -car elle n'a pas changé- mais son interprétation qui, précisément, pose problème.

La bonne méthode est de rechercher plus de transparence. Monsieur Fichet, je rappelle que cette loi Littoral date d'avant les Scot, vous avez d'ailleurs fait référence au Padduc...

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je ne voudrais surtout pas être l'auteur d'une brèche dans la loi Littoral... (« Bravo ! » à gauche)

*L'amendement n°284 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°108, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Après l'article 58

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le troisième alinéa de l'article L. 1614-9 du code général des collectivités territoriales est complété par les mots : « , ainsi qu'aux communes de plus de 10 000 habitants ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 10 000 habitants pour la mise en place de systèmes d'information géographique destinés à la connaissance des problématiques foncières de leur territoire ».

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – J'entends donner aux communes de plus de 10 000 habitants et aux EPCI de plus de 10 000 habitants ayant mis en place un système d'information géographique la possibilité de bénéficier du concours particulier relatif aux documents d'urbanisme, par redéploiement au sein de la dotation générale de décentralisation.

**M. Jean-Claude Lenoir.** – Très bonne initiative !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Dans le rapport d'information relatif aux outils fonciers, vous proposez un outil national d'observation, une sorte de géoportail du foncier et, adossé à celui-ci, un système d'information local normalisé décliné au niveau local. Les deux vont de pair si on veut que le dispositif soit efficace. Dans cet amendement, ne subsiste que le volet local, sans doute à cause de l'article 40.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – M. Marini ne m'a pas raté !

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Terrassé !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Du coup, vous mettez la charrue avant les bœufs. Ne dispersons pas les crédits pour l'élaboration des documents d'urbanisme, qui sont déjà maigres. Retrait, sinon rejet.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'argumentaire du rapporteur était très charpenté, même avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Difficile de ne pas poser le problème de l'ingénierie territoriale quand on veut sortir de la situation actuelle : une France couverte à 20 % seulement par les Scot. Nous devons tôt ou tard mettre en place des mesures incitatives et regarder les choses en face.

*L'amendement n°108 est retiré.*

*L'article 58 bis A est adopté.*

*L'article 58 bis demeure supprimé, de même que l'article 58 ter.*

### **ARTICLE 59 (Appelé en priorité)**

**M. le président.** – Amendement n°587 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Alinéas 1 à 8

Supprimer ces alinéas.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – J'ai bien conscience de m'approcher d'un point incandescent... Si j'ai bien compris, ce projet de loi vise à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers ; cet article les « cabanise ». Vous avez la cabanisation artisanale quasi précaire, trois pierres l'une sur l'autre, ni eau ni électricité ; une forme semi-industrielle avec des baraques construites en bois pour les vacances, qu'on finit par habiter à la retraite dans la plus parfaite illégalité ; et une cabanisation moderne, industrielle, avec des parcelles non constructibles de grande taille, qu'on démembre puis qu'on vend dix fois le prix en assurant qu'on peut, pourquoi pas, y installer une caravane et qu'un jour, peut-être, elles deviendront constructibles. Et le maire de se retrouver avec des pauvres gens sur les bras à qui il doit expliquer qu'ils ont été dupés...

**M. le président.** – Veuillez conclure !

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Prétendument, il ne faudrait pas discriminer un autre mode de vie et d'habitat plus léger. Mais la discrimination existe bel et bien avec ceux qu'on vient embêter à longueur de journée parce qu'ils n'ont pas une demi-fenêtre aux normes... Attention, avec cette disposition, on ne sait pas où on met les pieds.

**M. le président.** – Amendement n°557, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Alinéa 3

Après le mot :

résidences

réviser ainsi la fin de cet alinéa :

mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » ;

**Mme Esther Benbassa.** – L'article 59 introduit la notion de résidence mobile, évolution positive et conforme à la réforme de 2007 de la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Toutefois, le renvoi à la loi Besson n'est pas opportun. Ce texte mentionne une catégorie de « gens du voyage » dont le mode de vie est traditionnel. De surcroît, le code de l'urbanisme a vocation à s'adresser à l'ensemble de la population. Nous préférons nous en tenir à la notion générale de « résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

**M. le président.** – Amendement n°286 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéas 6 à 8

Supprimer ces alinéas.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Pourquoi accorder aux yourtes un statut particulier plus favorable que le droit commun ? Les élus ont souvent beaucoup de mal à s'opposer à ces installations illégales.

*L'amendement n°298 rectifié bis n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement identique n°460 rectifié, présenté par Mme Gourault et M. Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** – Défendu.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable aux amendements n°584 rectifié, 286 rectifié et 460 rectifié. Je ne suis pas hostile à l'installation de caravanes dans les zones pastillées du PLU -le pastillage reste une faculté laissée aux communes.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n°577 ? La suppression de la référence aux gens du voyage ne fera pas disparaître une réalité que je vis tous les jours comme élu, celle de l'installation de caravanes sur des terrains familiaux ou des aires de rassemblement ou d'accueil...

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Monsieur Collombat, ce point, parce qu'il paraît folklorique, est trop souvent caricaturé. Il ne le mérite pas. Il faut simplement régler un conflit de jurisprudence. Les élus peuvent tolérer la situation ou ne pas la tolérer ; s'ils ne la tolèrent pas, le problème est que ces habitats sont tantôt reconnus par la justice comme des tentes, auquel cas ils sont régulièrement installés ; tantôt comme un habitat permanent relevant du régime du permis de construire -la procédure peut alors aboutir à leur démontage.

Notre réponse juridique est précise : l'habitat permanent et démontable -j'y insiste- est autorisé dans les seules zones constructibles ou pastillées.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – La réalité n'est pas celle-là.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – L'exemple que vous avez pris des cabanes installées en zone non constructible ne concerne pas cet article. Il y a un certain emballement, que je regrette, parce qu'il faut être clair. La situation actuelle est-elle satisfaisante ? Non ! Le texte apporte-t-il des réponses aux élus ? Oui ! Adopter votre amendement pénaliserait ceux-ci en les laissant désarmés, parce que dans le flou.

Je le redis : le texte vise les installations sans raccordement aux réseaux, démontables, et uniquement en zone constructible. D'où ma demande de retrait des amendements n°587 rectifié, 286 rectifié et 460 rectifié. Avis favorable en revanche à l'amendement n°557...

**M. Gérard Cornu.** – C'est une brèche !

**M. François Grosdidier.** – Un gouffre !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il s'agit simplement de remplacer une expression par une autre, relisez l'amendement.

**M. Gérard Cornu.** – M. Collombat a eu des arguments convaincants en nous décrivant des situations très réelles, celles que vivent beaucoup de maires. Les gens ne comprennent pas qu'on autorise les yourtes quand ils ont tant de difficulté à obtenir un permis de construire. Il faut envoyer un signe fort.

**M. François Grosdidier.** – C'est une brèche, un précipice ! Vous consacrez le laxisme dans la loi quand il est si difficile de faire respecter le droit des sols. Au contraire ! Soyons fermes ! En permanence, nous avons des difficultés à obtenir des décisions de justice et à les faire exécuter pour des personnes qui installent leurs caravanes dans des espaces naturels -au moment où on dit vouloir lutter contre leur artificialisation-, puis un appentis, puis autre chose, et autre chose encore... Il est plus facile de construire des bidonvilles en pleine nature que des lotissements alors que 70 % des Français aspirent à une maison individuelle...

La situation n'est pas tenable. Non à cet habitat anarchique en zone naturelle et à la communautarisation des droits des sols ; on peut choisir de n'être pas sédentaire -ce mode de vie est respectable- mais on ne s'installe pas sur le terrain du voisin. Quand on est nomade, on l'est vraiment ! Et si on est sédentaire, on respecte le droit de l'urbanisme !

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Ce problème n'est pas du tout folklorique : on voit des gens qui croient avoir acheté une place de camping sommés de la quitter en plein hiver... Désolé, on parle des zones A et N dans le compte-rendu des travaux de l'Assemblée nationale, soit de zones non constructibles. Bien sûr, on peut les pastiller. Pire : je vois qu'il est question de terrains non aménagés. Que vont faire ces gens pour l'eau ? Des forages ? Et pour l'électricité ? Pour

l'assainissement ? Et la sécurité incendie en zone boisée ? Franchement ! Que dira-t-on aux gens à qui on interdit de pratiquer une ouverture dans leur toit pour un velux ? Cela va être un tollé général. Mieux vaut apporter des réponses à cette question à l'article 73 plutôt qu'à celui-ci.

**M. Joël Labbé.** – Nous ne sommes pas dans l'angélisme ou la naïveté, il s'agit d'apporter une réponse juridique à des situations existantes, de les reconnaître. M. Cornu parle de signal fort -ce signal, c'est « pas de ça chez nous »...

**M. Gérard Cornu.** – Non, mais respectez le droit !

**M. Joël Labbé.** – Pour mon groupe, cet article 59 a le mérite de reconnaître le mode de vie de ceux qui ont choisi la sobriété heureuse chère à Pierre Rhabi. C'est un choix de citoyen, parfaitement respectable. Je salue le courage de Mme la ministre. Dans notre beau pays de France, on a le droit de vivre autrement !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Au nom du Gouvernement, monsieur Grosdidier, je défendrais le développement de l'habitat anarchique dans les espaces naturels... Qui peut le croire ? L'amendement n'envoie aucun signe, ne règle aucun problème ; il laisse les élus dans la difficulté. On peut contester la réalité du monde, ce n'est pas ma ligne. Je n'ai pas dit à M. Fichet que la loi Littoral était formidable ou magique. Je ne dirai pas non plus que l'habitat démontable doit se répandre, il a vocation à rester marginal. Mais il existe, supprimer l'article ne le fera pas disparaître. Je le dis avec netteté : cet habitat sera autorisé dans les seules zones constructibles ou celles que les élus auront choisi de rendre telles par pastillage.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Réglons l'affaire à l'article 73 !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Ne laissez pas les élus dans la difficulté.

**M. François Grosdidier.** – Vous l'aggravez !

*A la demande du groupe UMP, l'amendement n°587 rectifié est mis aux voix par scrutin public.*

**M. le président.** – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants.....	346
Nombre de suffrages exprimés.....	344

Pour l'adoption.....	188
Contre.....	156

*Le Sénat a adopté.*

*Les amendements n°557, 286 rectifié et 460 rectifié deviennent sans objet.*

*L'amendement n°646 n'est pas défendu.*

*L'article 59, modifié, n'est pas adopté.*

## **ARTICLE ADDITIONNEL (Appelé en priorité)**

**M. le président.** – Amendement n°558, présenté par Mme Benbassa et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 59

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le 2° du VIII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est complété par les mots : « et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage créés par l'article 8 de la loi précitée ».

II. - La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**Mme Esther Benbassa.** – L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques prévoit que « l'État peut procéder à l'aliénation de terrains de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces terrains [...] sont destinés à la réalisation de programmes de construction [comportant principalement du logement social]. La décote ainsi consentie [...] peut atteindre 100 % » de cette valeur. Nous ajoutons les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage à cette disposition.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Si je comprends bien, vous voulez appliquer le bénéfice de la cession avec décote aux terrains familiaux, qui se distinguent des aires d'accueil en ce qu'ils correspondent à de l'habitat privé.

Je connais un peu le sujet... Le plus souvent, ce sont les intercommunalités qui ont repris la compétence des aires d'accueil. Les schémas départementaux ont malheureusement peu progressé. Dans ce cas, on ne peut pas reprocher aux gens du voyage des occupations illégales... Concernant les terrains familiaux, ma commune de 3 500 habitants abrite 50 familles qui ont installé des caravanes sur des terrains qu'elles ont achetés. Comment appliquer une cession avec décote à un terrain privé ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Retrait car la notion de terrains familiaux n'existe pas dans la loi. Pour autant, ceux-ci peuvent être financés par PLAI.

*L'amendement n°558 est retiré.*

## **ARTICLE 60 (Appelé en priorité)**

**M. le président.** – Amendement n°287 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéa 5, deuxième phrase

Supprimer les mots :

à la chambre d'agriculture et

**Mme Élisabeth Lamure.** – La commission départementale de consommation des espaces agricoles est composée, entre autres, de représentants de la chambre d'agriculture. Son avis suffit. A quoi bon prévoir en plus celui de la chambre d'agriculture ?

*L'amendement n°299 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement identique n°620 rectifié bis, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet et Roche.

**M. Pierre Jarlier.** – Défendu.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Pourquoi exclure l'avis de la chambre d'agriculture ? Cela m'étonne de vous, vous l'avez réclamé ailleurs. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**M. Pierre Jarlier.** – Reste un problème dans le texte : l'avis de la chambre d'agriculture n'est enfermé dans aucun délai. Et on renvoie à « cette commission ». Il faudrait passer le terme au pluriel.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Juste ! Nous rectifierons au cours de la navette.

*Les amendements n°s 287 rectifié et 620 rectifié bis ne sont pas adoptés.*

*Les amendements n°s 18 rectifié bis et 608 rectifié bis ne sont pas défendus.*

**M. le président.** – Amendement n°415 rectifié, présenté par MM. Doligé et Cardoux, Mme Cayeux, MM. de Legge et de Montgolfier, Mme Des Esgaulx, MM. Ferrand et Grignon, Mme Lamure et M. Pierre.

Après l'alinéa 12

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 124-4 du même code sont insérés deux articles L. 124-5 et L. 124-6 ainsi rédigés :

« Art. L. 124-5. - Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique, nécessite une mise en compatibilité d'une carte communale, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

« Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité de la carte qui en est la conséquence.

« La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'une carte communale ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 124-6.

« Art. L. 124-6. - Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité d'une carte communale font l'objet d'un examen conjoint de l'État et de la

commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le représentant de l'État.

« Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité de la carte intercommunale n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

« La mise en compatibilité de la carte communale est approuvée par la déclaration d'utilité publique. »

**Mme Élisabeth Lamure.** – Certains projets déclarés d'utilité publique peuvent ne pas être compatibles avec les dispositions de la carte communale ; il faut alors entreprendre sa révision, une procédure qui peut être utilisée pour s'opposer à la réalisation d'un projet. Afin d'éviter une telle situation, nous proposons d'étendre aux cartes communales la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La procédure existe pour le PLU, est-elle bien nécessaire pour la carte communale ? Qu'en pense le Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Votre amendement est satisfait par la législation en vigueur.

**Mme Élisabeth Lamure.** – Je veux bien vous croire.

*L'amendement n° 415 rectifié est retiré.*

*L'article 60 est adopté.*

## **ARTICLE 61 (Appelé en priorité)**

**M. le président.** – Amendement n°226, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 3 à 5

Supprimer ces alinéas.

**Mme Marie-France Beauvils.** – Les petites communes de moins de 10 000 habitants et les EPCI de moins de 20 000 habitants ont besoin de l'aide et des services d'ingénierie de l'État.

Cet article, qui abaisse les seuils de population à partir desquels les collectivités bénéficient de l'aide gratuite de l'État, représente une mesure d'économie budgétaire. Ce désengagement de l'État serait un bien mauvais signe. Comment des communes qui subissent le gel des dotations de fonctionnement feront-elles face à ces charges nouvelles ? La culture d'ingénierie des services de l'État s'affaiblit.

**M. le président.** – Amendement identique n°590 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mézard, Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Valider dans une loi sur le logement et l'urbanisme la liquidation des services de l'État sur le territoire, il fallait l'oser !

**M. le président.** – Amendement n°621 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Namy, Tandonnet, Dubois, Roche, Guerriau, Amoudry et Maurey et Mme Létard.

Alinéas 3 (deux fois) et 4

Remplacer le nombre :

10 000

par le nombre :

15 000

**M. Pierre Jarlier.** – Les communes, qui ont moins de moyens, ont besoin de plus d'ingénierie. Et l'État se désengage ! Abaisser les seuils à 10 000 habitants freinera la fusion des intercommunalités. La taille moyenne des EPCI est de 12 000 habitants. Le droit des sols doit y être mieux organisé. Je propose 15 000 pour être au-dessus de la moyenne.

**M. le président.** – Amendement n°87 rectifié *bis*, présenté par Mme Férat, M. Détraigne, Mme Morin-Desailly et MM. J. Boyer, Guerriau, Marseille, Roche, Tandonnet, Merceron, Amoudry et Maurey.

Alinéa 4, première et seconde phrases

Remplacer l'année :

2015

par l'année :

2016

**M. Jean Boyer.** – Afin de laisser aux collectivités territoriales la possibilité de s'organiser dans un délai raisonnable, je propose de repousser la date d'entrée en vigueur de l'abaissement des seuils. Dans la vie, on regrette parfois de se précipiter.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable aux amendements identiques n°s 226 et 590 rectifié. La situation est difficile, il est vrai. Elle ne date pas de l'an dernier. C'est le fruit d'une politique...

**M. Gérard Cornu.** – On vous voit venir.

**M. François Grosdidier.** – Vous protestiez vigoureusement, à l'époque.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – ...nommée RGPP, qui a fait disparaître des savoir-faire, provoqué des réorganisations, aussi, qui obligent au partage de ceux qui subsistent.

L'amendement n°621 rectifié joue sur le seuil. Pourquoi pas ? De plus en plus, l'ingénierie utile à la délivrance des permis de construire devra se situer dans les EPCI...

**M. François Grosdidier.** – Pour l'instruction !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Ou la mutualisation. L'amendement n°87 rectifié *bis* joue sur la durée. La commission y est également défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – J'ai répondu à cette question à plusieurs reprises lors de séances de questions orales et de précédents débats. Presque trente-deux ans après 1982, début de la décentralisation, nous en sommes encore à gérer les conséquences du transfert de compétences aux communes. Après quoi, il a eu la RGPP, qui a provoqué beaucoup de souffrances. Cette politique a empêché les agents de mon ministère de remplir leurs missions. Plutôt que de feindre de pouvoir encore les remplir, je me suis résolue à les adapter à la réalité. Je juge aussi légitime que les collectivités territoriales assument les compétences qui leur ont été transférées en 1982.

Voilà pourquoi je me vois dans l'obligation d'émettre un avis défavorable à ces quatre amendements.

**M. Pierre-Yves Collombat.** – Ne vous cachez pas derrière votre petit doigt. La loi de 1982 est claire : les communes exercent la compétence d'urbanisme et l'État met à leur disposition à titre gratuit ses services. Depuis vingt ans, droite et gauche s'accordent pour réduire la présence de l'État. Sommes-nous d'accord pour que l'État disparaisse de nos territoires ? Toute la question est là. Moi, j'y réponds par non et cela ne date pas d'hier.

**M. Gérard Cornu.** – On envoie un signe extrêmement négatif. « Urbanisme rénové » signifie désengagement de l'État et coûts supplémentaires pour les EPCI, après la réforme des rythmes scolaires...

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Et les tribunaux, qui est responsable ?

**M. Marc Daunis.** – Et les gendarmes, les militaires, la poste, les écoles ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – On ne peut pas dresser la liste des services de l'État dont la droite a réduit la présence, on n'en finirait pas.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.** – Financez tout ce que l'État paie en ingénierie sur un territoire, comme je l'ai fait dans le Nord-Pas-de-Calais, et vous verrez. Ce n'est pas un problème de droite ou de gauche mais de territorialisation.

Monsieur Jarlier, même à 12 000 ou 15 000 habitants, les intercommunalités financeront peut-être les études ; après quoi, elle se heurteront à la difficulté de mettre en œuvre l'ingénierie opérationnelle.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** – Très bien !

**M. Daniel Dubois.** – On empêchera les intercommunalités de grandir.

**M. Pierre Jarlier.** – Exactement !



**M. Daniel Dubois.** – A l'heure où l'on baisse la DGF de 1,5 milliard, ce n'est pas un bon signal. Les territoires ruraux en feront les frais, une fois de plus.

**M. Pierre Jarlier.** – On risque de freiner le développement des intercommunalités.

*Les amendements identiques n°226 et 590 rectifié ne sont pas adoptés.*

*L'amendement n°621 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°87 rectifié bis.*

**M. le président.** – Amendement n°496 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Amoudry, Dubois, Guerriau et Merceron.

Alinéas 6 et 7

Supprimer ces alinéas.

**M. Daniel Dubois.** – En vertu de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, un permis de construire, d'aménager ou de démolir irrégulier peut être retiré par l'autorité qui l'a délivré dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. L'ordonnance portant réforme des autorisations d'urbanisme applicable au 1<sup>er</sup> octobre 2007 a créé une exception à la faculté de retrait des décisions explicites d'acceptation. Les déclarations préalables ne sont requises que pour les ouvrages de faible importance, pour lesquels la lourdeur de la constitution et de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation est disproportionnée avec les travaux concernés. La possibilité de retrait aurait été source d'insécurité juridique pour le pétitionnaire.

L'amendement adopté par l'Assemblée nationale revient sur cette dérogation et étend la procédure de retrait aux déclarations préalables, ce qui aboutit à allonger l'incertitude sur la validité de la non-opposition à travaux et rajoute une procédure en totale contradiction avec l'indispensable souplesse du régime des déclarations préalables.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La déclaration préalable est une véritable décision d'urbanisme, d'où l'alignement de son régime juridique sur celui des permis de construire. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°496 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 61 est adopté.*

*La séance, suspendue à 23 h 55 reprend à minuit.*

## **ARTICLE 62 (Appelé en priorité)**

**M. le président.** – Amendement n°227, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

**Mme Mireille Schurch.** – Cet article rend caduc les POS existants en l'absence de PLU. Près de

3 200 communes de moins de 10 000 habitants seraient concernées.

Cette mesure nous paraît très brutale. Ce rappel à l'ordre des communes qui ne seraient pas dotées d'un PLU est contre performant et inutile, à l'heure où le gel de leurs dotations les force à réduire leurs investissements. Puisque nous allons obliger les communes à entrer dans un PLUI, pourquoi légiférer à quelques mois des municipales, moment peu propice à la dépense que représente un PLU. Laissez les communes tranquilles, laissez-les s'organiser !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cela fait treize ans que les POS doivent être transformés en PLU. Pourquoi donner encore du temps au temps ? Plus de 7 500 POS n'ont connu aucune révision. Beaucoup sont obsolètes. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cet article entend réveiller les POS dormeurs. Ce n'est pas seulement poétique, c'est utile aussi.

**Mme Mireille Schurch.** – Transformer un POS en PLU coûte cher. Les POS dormeurs seront réveillés pour réaliser un PLUI. Tout cela se télescope. Je maintiens l'amendement.

*L'amendement n°227 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°288 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéas 4 et 5

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Les plans d'occupation des sols sont caducs à compter du 31 décembre 2015. La caducité du plan d'occupation des sols ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1 s'appliquent sur le territoire communal dont le plan d'occupation des sols est caduc.

« Par dérogation à l'alinéa précédent, ils restent en vigueur si une procédure de révision a été engagée avant cette date et ce, jusqu'à l'approbation de la révision, qui doit intervenir dans un délai de trois ans à compter de sa prescription. »

**Mme Élisabeth Lamure.** – Nous proposons un délai réaliste.

*L'amendement n°300 rectifié bis n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement identique n°300 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Delahaye, Bockel, Guerriau et Amoudry.

**M. Pierre Jarlier.** – Même chose. Je précise en outre que l'amendement corrige aussi l'expression « mis en forme » qui ne renvoie à aucune notion juridique précise.

*Les amendements identiques  
n<sup>os</sup>288 rectifié et 300 rectifié,  
repoussé par la commission et le Gouvernement,  
ne sont pas adoptés.*

*L'article 62 est adopté.*

**M. le président.** – L'article 63 a été précédemment examiné.

### **ARTICLES ADDITIONNELS (Appelés en priorité)**

**M. le président.** – Amendement n°627 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Roche, Guerriau et Amoudry.

Après l'article 63

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, les mots : « du plan local d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ».

**M. Pierre Jarlier.** – Amendement d'appel : je souhaite confirmation que le transfert de la compétence PLUI n'emporte pas transfert de la capacité offerte aux communes de mener à bien des projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, qui concernent le plus souvent des territoires infra-communaux.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La compétence communale en la matière, selon moi, demeure. Qu'en pense le Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine seront traitées dans la loi Patrimoine que présentera Mme Filippetti.

*L'amendement n°627 rectifié  
est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°726, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

Après l'article 63

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, est complété par les mots : « de chaleur et d'électricité spécifique. »

II. – Au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « les transports et les déplacements, » sont insérés les mots : « les réseaux d'énergies, ».

III. – Au premier alinéa de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, après les mots : « l'aménagement, l'habitat, » sont insérés les mots : « les réseaux d'énergie, ».

IV. – Après le 2. de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, il est inséré un 3. ainsi rédigé :

« 3. En ce qui concerne les réseaux d'énergie, elles peuvent définir les objectifs et les principes d'une politique de développement coordonné des réseaux de distribution de gaz, d'électricité et de chaleur à l'horizon de 10 à 20 ans, en cohérence avec les objectifs territoriaux de maîtrise de l'énergie et de développement des énergies renouvelables. Elles peuvent prendre la forme d'un schéma directeur des réseaux de distribution d'énergie, établi en concertation avec les autorités organisatrices de la distribution d'énergie si celles-ci sont différentes de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, et en lien avec les gestionnaires de réseaux de distribution. »

III. – En conséquence, à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, la référence : « 3. » est remplacée par la référence : « 4. ».

**M. Joël Labbé.** – Nous souhaitons introduire un module supplémentaire optionnel portant sur la stratégie d'approvisionnement et de distribution énergétiques. Il faut décentraliser la mise en œuvre de la transition énergétique, grâce à des schémas régionaux et aux plans territoriaux. Cet amendement apporte des outils à cette fin.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Le PLU est un document d'urbanisme. Il n'a pas pour objet de mettre en place quelque stratégie que ce soit. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**M. François Grosdidier.** – Je soutiens cet amendement bienvenu qui n'ajoute aucune charge aux communes. Vous intégrez au PLU le PLH, pourquoi ne pas intégrer aussi cette intéressante proposition ?

*L'amendement n°726 n'est pas adopté.*

### **ARTICLE 64 (Appelé en priorité)**

**M. François Grosdidier.** – L'article 63 a hélas été adopté. L'article 64 développe l'intercommunalisation du PLU, un outil existentiel des communes. Les voici dessaisies de la maîtrise de leur destin. J'aurais cru plus résistant le Sénat, « grand conseil des communes de France », comme l'a dit Gambetta dans son grand discours de Belleville de 1875. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann s'esclaffe*)

On mène des exercices différents, avec des interlocuteurs différents. Fusionner PLH, PDU et PLU accroîtra les difficultés de façon exponentielle. L'EPCI imposera aux communes des obligations de détail, jusqu'au tracé des pistes cyclables. Du Scot au PLUI, on est passé de la cohérence à l'ingérence, y compris dans la compétence essentielle du maire que représente la police du stationnement et de la circulation.

Une commune dominante ou un groupe de communes majoritaire imposera aux communes minoritaires le droit des sols, sans avoir aucun compte

à rendre aux populations concernées. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann proteste derechef*)

**M. Marc Daunis.** – Où est-on ? C'est incroyable !

**M. Daniel Raoul,** *président de la commission des affaires économiques.* – Où est l'incohérence ?

**M. le président.** – Amendement n°734, présenté par M. Vandierendonck.

Alinéa 8

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

L'organe délibérant tient, au moins une fois tous les trois ans, un débat portant sur le programme d'orientations et d'actions. Son contenu peut faire l'objet d'une mise à jour par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

**M. René Vandierendonck,** *rapporteur pour avis.* – Contrairement au précédent orateur, j'approuve l'article. Toutefois, je veux soulever un point de procédure. Je propose un débat triennal sur des enjeux politiques qui dépassent le cadre cartographique et réglementaire d'un simple document d'urbanisme.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Cet amendement est satisfait par le troisième alinéa de l'article L223-12-1. Retrait ?

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Même avis.

**M. René Vandierendonck,** *rapporteur pour avis.* – D'accord.

*L'amendement n°734 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°28 rectifié, présenté par MM. Vial, Amoudry, Bécot, Lefèvre, Emorine, Houel, Laufoaulu et B. Fournier, Mme Mélot, MM. Reichardt et Pierre, Mme Deroche, MM. César, P. Leroy, Cardoux, Doligé, Grosdidier et G. Bailly, Mme Masson-Maret et MM. Grignon, Hérisson, Longuet, Hyst, Revet et Chauveau.

Alinéa 9

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

d) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« II. - Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement. Lorsqu'il tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacement urbain, il couvre l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale » ;

**M. Jean-Pierre Vial.** – Je propose d'autoriser l'EPCI à délimiter un périmètre du PLUI ne comprenant que les communes qui en ont vraiment besoin.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Ce serait la négation du PLUI ! Rien, cependant, n'empêche de prévoir un règlement allégé à l'échelle de certaines communes. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Même avis.

*L'amendement n°28 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°515 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 14, seconde phrase

Remplacer les mots :

au plus

par les mots :

renouvelable une fois

**M. Jacques Chiron.** – Une phase de transition pour les programmes locaux de l'habitat les maintiendra applicables jusqu'à l'approbation d'un PLU tenant lieu de PLH.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Quel est l'avis du Gouvernement ? Le texte n'est pas satisfaisant mais votre proposition non plus. Comment proroger un PLH qui détermine des objectifs pour une durée fixe ?

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – Je propose un retrait pour élaborer une rédaction satisfaisante durant la navette.

*L'amendement n°515 rectifié bis est retiré.*

*L'amendement n°465 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°516 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 22

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Lorsque le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a déjà eu lieu au sein de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, la procédure d'élaboration ou de révision du plan peut être étendue au territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunal intégré dès lors que ces derniers tiennent un débat sur les orientations générales dudit projet d'aménagement et de développement durables.

**M. Jacques Chiron.** – Nous introduisons de la souplesse en cas d'extension du périmètre d'un EPCI pour autoriser les futures communes membres à être rattachées aux procédures de révision de PLU en cours au moment de leur intégration.

**M. Claude Bérit-Débat,** *rapporteur.* – Qu'en pense le Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Par cohérence avec ma position constante en la matière, retrait.

*L'amendement n°516 rectifié bis est retiré, ainsi que l'amendement n°517 rectifié bis.*

*Prochaine séance, aujourd'hui, samedi 26 octobre 2013, à 9 h 30.*

*La séance est levée à minuit et demi.*

## ORDRE DU JOUR

**du samedi 26 octobre 2013**

### Séance publique

**Jean-Luc Dealberto**

*Directeur des comptes rendus analytiques*

**À 9 heures 30, à 14 heures 30,  
le soir et, éventuellement, la nuit**

Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (n°851, 2012-2013)

Rapport de M. Claude Dilain et M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°65, 2013-2014)

Avis de Mme Aline Archimbaud, fait au nom de la commission des affaires sociales (n°29, 2013-2014)

Avis de M. Jean-Luc Fichet, fait au nom de la commission du développement durable (n°44, 2013-2014)

Avis de M. René Vandierendonck, fait au nom de la commission des lois (n° 79, 2013-2014)

Texte de la commission (n°66, 2013-2014)