

**MARDI 17 JUILLET 2018**

**Évolution du logement, de l'aménagement  
et du numérique (*Procédure accélérée - Suite*)**

## SOMMAIRE

<b>ÉCHEC EN CMP</b> .....	<b>1</b>
<b>RAPPELS AU RÈGLEMENT</b> .....	<b>1</b>
Mme Valérie Létard	1
Mme Cécile Cukierman	1
Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques	1
M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires	1
<b>ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE</b> <i>(Procédure accélérée - Suite)</i> .....	<b>2</b>
<i>Discussion des articles</i>	2
ARTICLE ADDITIONNEL	2
ARTICLE PREMIER	2
Mme Cécile Cukierman	2
M. Maurice Antiste	2
Mme Michelle Gréaume	3
ARTICLE PREMIER <i>BIS</i> (Supprimé)	8
ARTICLE 2	10
M. Arnaud de Belenet	10
ARTICLE 3	12
ARTICLE 3 <i>BIS</i>	14
M. Jean-Pierre Leleux, rapporteur pour avis	14
ARTICLE 4	15
ARTICLE ADDITIONNEL	15
ARTICLE 5	16
M. Guillaume Gontard	16
Mme Marta de Cidrac	16
Mme Sonia de la Provôté	17
ARTICLE ADDITIONNEL	20
ARTICLE 5 <i>QUATER</i>	22
ARTICLE 5 <i>SEXIES</i>	22
ARTICLES ADDITIONNELS	22
ARTICLE 6 A	26
M. Maurice Antiste	26
ARTICLE 6	27
ARTICLE 7	28
M. Fabien Gay	28
ARTICLE 8	30
ARTICLES ADDITIONNELS	32
ARTICLE 8 <i>BIS</i>	33
ARTICLES ADDITIONNELS	33

ARTICLE 9	34
ARTICLES ADDITIONNELS	35
ARTICLE 9 <i>BIS</i>	36
ARTICLES ADDITIONNELS	36
ARTICLE 10 <i>BIS</i>	38
ARTICLES ADDITIONNELS	38
ARTICLE 11	39
ARTICLE 11 <i>BIS</i>	41
ARTICLE 12 <i>BIS</i> AA	42
ARTICLE 12 <i>BIS</i> AB	43
ARTICLE 12 <i>BIS</i> A	43
ARTICLE 12 <i>BIS</i> B	43
ARTICLE ADDITIONNEL	44
ARTICLE 12 <i>BIS</i> ( <i>Supprimé</i> )	44
ARTICLES ADDITIONNELS	46
<b>ANNEXES</b> .....	<b>48</b>
<i>Ordre du jour du mercredi 18 juillet 2018</i>	<b>48</b>
<i>Analyse des scrutins publics</i>	<b>48</b>

## SÉANCE du mardi 17 juillet 2018

10<sup>e</sup> séance de la session extraordinaire 2017-2018

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-MARC GABOUTY,  
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :

M. JOËL GUERRIAU, M. DOMINIQUE DE LEGGE.

*La séance est ouverte à 14 h 30.*

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

### Échec en CMP

**M. le président.** – J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée d'élaborer un texte sur le projet de loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel n'est pas parvenue à l'adoption d'un texte commun.

**M. Jean-Claude Requier.** – Étonnant !

### Rappels au Règlement

**Mme Valérie Létard.** – (*Applaudissements sur les bancs du groupe UC ; M. Jean-Pierre Corbisez applaudit également.*) Mon rappel son fonde sur l'article 42 du Règlement.

Texte après texte, nous constatons le désintérêt du Gouvernement pour les travaux du Sénat, et nous en indignons. En matière de logement, le président Larcher a organisé une Conférence de consensus dès les annonces brutales du Gouvernement, fin 2017, pour avancer de manière constructive - et le Gouvernement a saisi l'Assemblée nationale en premier. Tous les groupes ont travaillé, notre commission des affaires économiques a élaboré un texte - et cette nuit, le Gouvernement a déposé de nouveaux amendements pour revenir au texte initial et balayer notre travail.

**M. Laurent Duplomb.** – C'est honteux !

**Mme Valérie Létard.** – Les délais d'examen qui nous sont imposés sont inacceptables. Votre attitude fermée augure de votre volonté de voir échouer la CMP. À quoi servent nos débats ? Comment travailler sereinement si le Gouvernement ne respecte ni notre calendrier, ni nos propositions ? (*Vifs applaudissements sur tous les bancs, à l'exception de ceux des groupes LaREM et RDSE*) Nous voulons avancer avec vous, dans l'intérêt de nos concitoyens,

pour une politique des territoires équilibrée et juste ! (*Même mouvement*)

**M. le président.** – Acte est donné de votre rappel au Règlement.

**Mme Cécile Cukierman.** – Mon rappel au Règlement se fonde également sur l'article 42.

Monsieur le Ministre, les méthodes du Gouvernement sont indignes de la démocratie. Cette session extraordinaire se mue en un déferlement de textes majeurs visant à transformer en profondeur la vie de nos concitoyens et l'organisation même de nos territoires.

Qu'entend le Gouvernement par session extraordinaire, au fait ? S'agit-il de remplir la seringue de sorte que les parlementaires n'aient pas le temps d'étudier correctement les textes, pour mieux démontrer, à la veille de la révision constitutionnelle, que le travail parlementaire est anecdotique ?

Nous prendrons le temps du débat sur ce texte fondamental, c'est notre responsabilité démocratique. Au mépris du Gouvernement pour notre assemblée, nous répondrons par notre travail, pour démontrer l'utilité du Sénat ! (*Applaudissements sur tous les bancs des groupes, à l'exception de ceux des groupes LaREM et RDSE*)

**M. le président.** – Acte est donné de votre rappel au Règlement.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques.** – Monsieur le Ministre, je ne saurais vous faire le grief, à vous, de mépriser notre Haute Assemblée, mais vous transmettez le message au ministre des relations avec le Parlement et au Premier ministre : nous ne craignons pas la charge de travail, mais ne goûtons guère la méthode - le dépôt d'amendements dans la nuit, notamment, n'est pas acceptable. J'espère que nous aurons quand même des débats de qualité, dont il restera quelque chose.

Le président Larcher a écrit au Premier ministre ce matin pour demander que ce projet de loi soit examiné dans de bonnes conditions, avec l'espoir qu'il débouche sur une CMP positive. C'est notre souhait et j'espère que c'est le vôtre aussi. (*Applaudissements sur tous les bancs des groupes, à l'exception de ceux des groupes LaREM et RDSE*)

**M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires.** – J'entends ces interpellations, pour avoir souvent fait les mêmes dans un passé pas si lointain.

**M. Philippe Dallier.** – On s'en souvient !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Je transmettrai le message au Premier ministre. Le Gouvernement est conscient de la charge de travail qui pèse sur le Parlement.

J'ai toujours eu la plus grande considération pour la représentation nationale et pour le bicamérisme. Ne pensez pas que le Gouvernement ne tient pas compte

du travail du Sénat : le projet de loi initial comprenait des dispositions sorties de la Conférence de consensus. C'est dans cet esprit que je continuerai à travailler, dans le respect de la Haute Autorité pour laquelle j'ai tant d'estime. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et RDSE et sur quelques bancs des groupes UC et Les Républicains*)

### **Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée - Suite)**

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

#### Discussion des articles

#### **ARTICLE ADDITIONNEL**

**M. le président.** – Amendement n°610 rectifié, présenté par Mme S. Robert et les membres du groupe socialiste et républicain.

Avant l'article 1<sup>er</sup>

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre préliminaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme est complété par un article L. 101-... ainsi rédigé :

« Art. L. 101-... – Les opérations d'aménagement, de construction neuve et de réhabilitation de bâtiments existants participent à la qualité du cadre de vie de tous les citoyens au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

« À cette fin, elles sont conduites de manière à garantir la qualité des constructions, l'innovation technique et architecturale, la maîtrise des coûts et la pérennité des ouvrages. »

**Mme Sylvie Robert.** – L'architecture n'est pas une vanité stylistique qui vient esthétiser l'acte de construire. Loin d'être superflue, elle est essentielle au mieux vivre ensemble.

Ce n'est pas non plus un enjeu technique ; c'est un enjeu collectif, civique, citoyen. Beaucoup de nos concitoyens demandent un positionnement moderne. L'architecture est au carrefour de l'aménagement du territoire, de l'environnement, de la mixité sociale, du bien être ensemble. Elle est porteuse de représentations, elle conditionne ce que nous pouvons faire, ce que nous sommes. C'est l'expression d'une vision de la cité.

Représentants des collectivités territoriales, nous ne pouvons y être insensibles. Il ne s'agit pas de défendre un pré-carré, une posture corporatiste, mais

de rééquilibrer le projet de loi par une référence à la loi de 1977 pour être sûrs de « mieux construire ». Rappelons-nous que nous construisons le patrimoine de demain. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SOCR ; M. Guillaume Gontard applaudit également.*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques.** – Je partage vos objectifs, mais rien dans le projet de loi ne les remet en cause : nous aurons d'autres occasions de débattre de ces questions. Avis défavorable : ne rendons pas la loi trop bavarde...

**M. Jacques Mézard, ministre.** – L'amendement est satisfait par les dispositions du code de l'urbanisme, moins restrictives. Retrait ?

**Mme Sylvie Robert.** – J'espère que nous reparlerons de qualité architecturale. Mon objectif n'est pas de rendre la loi bavarde mais de rappeler que la loi de 1977, comme la loi Malraux, est là pour accompagner les élus. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SOCR*)

**M. Philippe Dallier.** – Cela n'est guère normatif...

*L'amendement n°610 rectifié n'est pas adopté.*

#### **ARTICLE PREMIER**

**Mme Cécile Cukierman.** – Cet article, dans sa rédaction initiale, était inacceptable. L'introduction des projets partenariaux d'aménagement (PPA) et des grandes opérations d'urbanisme (GOU) revenait à transformer les communes en coquilles vides, en transférant aux intercommunalités la délivrance des autorisations d'urbanisme. Nous ne souhaitons pas que les intercommunalités puissent imposer des projets aux communes.

La commission des affaires économiques a significativement modifié cet article en renforçant la commune : signataire de droit des PPA, elle pourra s'opposer au transfert de compétences concernant les autorisations d'urbanisme. Nous proposerons d'aller plus loin en exigeant sa signature comme signe de son accord avec le projet. Rien ne doit pouvoir se faire sans l'échelon démocratique qu'est la commune. Nous nous opposons à la vision centralisatrice que traduit le projet du Gouvernement ; les élus doivent conserver la maîtrise de leur territoire pour mener les projets sur lesquels ils ont été élus.

**M. Maurice Antiste.** – En Martinique, les deux tiers des ménages habitent le même logement depuis plus de huit ans, contre 62 % en Guadeloupe et 57 % en France hexagonale. Le loyer moyen dans le parc privé y est plus onéreux. Le prix de l'immobilier est trop élevé pour permettre l'accès à la propriété, la croissance du parc est insuffisante. Bref, la mobilité résidentielle est faible alors que les ménages jeunes et modestes souffrent de surpeuplement.

Mais ce texte ne concerne que peu les outre-mer, hélas. Une approche plus territorialisée des politiques

du logement serait bienvenue. Les approches horizontales favorisant les coopérations et mutualisations sont autant de pertinence que les approches verticales. Ce texte est loin d'être parfait - d'où mes amendements.

**Mme Michelle Gréaume.** – Ces dernières années, les politiques d'aménagement ont traduit une certaine volonté centralisatrice, rompant avec l'esprit des lois de 1983.

L'État dispose déjà du droit de conduire des opérations d'intérêt national (OIN) ou diverses opérations pour des motifs d'intérêt général.

Nous sommes donc satisfaits d'avoir été entendus en commission dans notre défense des communes, cellules de base de la démocratie.

Un bon projet est un projet accepté, dialogué, discuté entre tous les partenaires de la vie locale. C'est ce que traduisent nos amendements.

**Mme Cécile Cukierman.** – Très bien !

**M. le président.** – Amendement n°127, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 11, seconde phrase

Remplacer les mots :

de droit si elles en font la demande

par les mots :

obligatoire si leur territoire est concerné

**Mme Cécile Cukierman.** – Cet amendement va au-delà de la position de la commission en formalisant la signature des PPA par la commune : celle-ci doit être obligatoire, non « de droit ». Sans revenir sur l'opportunité de constituer des intercommunalités géantes - dont nous constatons déjà les dégâts - la commune doit rester la cellule de base de la vie locale, le poumon de notre démocratie. Halte à leur dévitalisation ! Il est normal que le maire soit signataire de tout contrat ou projet dont l'assise est son territoire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Les PPA n'interviennent pas en phase opérationnelle mais en amont, pour que les parties s'accordent sur les grandes lignes de l'aménagement. À ce stade, il serait dommage d'empêcher la signature d'un PPA. Dans les grandes opérations d'urbanisme, l'avis conforme des communes est de toute façon requis. Le texte de la commission est équilibré ; avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Les PPA sont issus de la décision des collectivités territoriales, ils ne sont pas imposés par l'État. Avis défavorable.

*L'amendement n°127 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°126, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 14

Supprimer les mots :

ou tout acteur privé

**M. Fabien Gay.** – Cet amendement exclut les personnes privées des PPA : seules les personnes publiques disposent de la légitimité démocratique à aménager le territoire, par leur élection.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable : inclure les aménageurs, les promoteurs, les exploitants de transports, les propriétaires fonciers, c'est l'assurance que toutes les parties prenantes seront autour de la table, dès le début.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°126 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°1083, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 14

Après les mots :

des opérations

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

prévues par ce même contrat. Ces opérateurs ne peuvent être mis en situation de conflit d'intérêts.

II. - Alinéa 20, deuxième phrase

Remplacer le mot :

susmentionné

par les mots :

mentionné au même article L. 312-3

III. - Alinéa 29, première phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

L'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme identifie les besoins en équipements publics de son périmètre et leur localisation.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement rédactionnel et de précision juridique.

**M. le président.** – Amendement n°781, présenté par le Gouvernement.

I. - Alinéa 19

Remplacer les mots :

avis conforme

par les mots :

la consultation

II. - Alinéa 20, deuxième et dernière phrases

Rédiger ainsi ces phrases :

En cas d'avis défavorable d'une commune, la qualification de grande opération d'urbanisme ne peut

être décidée que par arrêté motivé du représentant de l'État dans le département justifiant la nécessité de cette qualification pour la mise en œuvre des dispositions du contrat de projet partenarial d'aménagement prévu à l'article L. 312-1. Si le périmètre de l'opération est situé sur le territoire de plusieurs départements, un arrêté conjoint des représentants de l'État dans les départements concernés est nécessaire.

### III. – Alinéa 23

Supprimer les mots :

, lorsque cette autorité a recueilli l'avis conforme des communes concernées sur ce transfert de compétence

### IV. – Alinéa 24 et 25

Supprimer ces alinéas.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement supprime la condition d'un avis conforme des communes concernées au profit d'un arrêté préfectoral motivé, en cas d'avis défavorable d'une commune. Nous revenons au texte issu de l'Assemblée nationale.

**M. le président.** – Amendement identique n°962 rectifié, présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Requier et Vall.

**M. Franck Menonville.** – Il est défendu.

**M. le président.** – Amendement n°518, présenté par M. Daubresse, au nom de la commission des lois.

#### I. – Alinéa 19

Supprimer le mot :

conforme

#### II. – Alinéa 20, deux dernières phrases

Remplacer ces phrases par une phrase ainsi rédigée :

En cas d'avis défavorable d'une ou plusieurs communes, la qualification de grande opération d'urbanisme peut être décidée seulement si les deux tiers au moins des conseils municipaux des communes membres de l'établissement public ou, pour la métropole de Lyon, situées sur le territoire de la collectivité signataire du contrat de projet partenarial d'aménagement, représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux des mêmes communes représentant les deux tiers de la population ont donné un avis favorable.

**M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois.** – On ne saurait imposer une GOU contre l'avis des communes, ôter le permis de construire au maire...

**M. Charles Revet.** – Bien sûr !

**M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis.** – Le préfet ne saurait non plus reprendre la main

en cas de blocage par une commune. C'est une ingérence injustifiable dans le contexte actuel.

Nous proposons donc une solution pragmatique pour sortir des situations de blocage : la majorité qualifiée. D'expérience, je crains sinon que l'État, sorti par la porte, ne rentre par la fenêtre en proposant une OIN. Cet amendement vise à contribuer au débat, dans l'hypothèse d'une CMP... mais je suis prêt à le retirer.

**M. le président.** – Amendement n°541, présenté par M. Daunis et les membres du groupe socialiste et républicain.

#### I. – Alinéa 23

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 1° La commune dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération peut déléguer sa compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable au maire de Paris, au président de la métropole de Lyon ou au président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme conformément à l'article L. 422-3-1.

#### II. – Alinéa 24

Supprimer cet alinéa.

**M. Marc Daunis.** – Monsieur le Ministre, lors de la discussion générale, vous avez pris quelques libertés avec les faits en disant que j'étais favorable aux PLUI ! Au contraire, je m'étais battu contre un Gouvernement que je soutenais pourtant. Le transfert automatique des droits des sols à l'intercommunalité est une vieille lune de la technocratie d'État. Un projet se construit au niveau des territoires, dans la concertation, il ne peut jamais être imposé. Donner au préfet le pouvoir de passer outre l'avis de la commune en cas d'éventuel désaccord, c'est vraiment le bouquet !

Notre amendement va au-delà de celui de la commission, pour préserver le rôle des maires et faire primer l'intelligence des territoires sur les rapports de force. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SOCR ; Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques, applaudit également.*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable aux amendements identiques n°s 781 et 962 rectifié : la commission est opposée à cette dépossession des maires de leurs prérogatives fondamentales. Permettre au préfet de passer outre est encore moins acceptable : cela revient à lui octroyer le pouvoir de décider qui, de la commune ou de l'EPCI, se prononcera sur le permis d'aménager ! Tout transfert de compétences à l'échelon intercommunal exige le consentement exprès des maires.

Avis défavorable à l'amendement n°518 : aucun maire ne pourra se voir imposer un projet d'aménagement qu'il ne souhaite pas.

Avis défavorable à l'amendement n°541 qui n'apporte rien au texte de la commission. Celui-ci prévoit l'avis conforme du maire pour tout transfert de compétences à l'EPCI.

La rédaction, plus incitative, encourage au dialogue entre la commune et l'EPCI.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable aux amendements autres que celui du Gouvernement.

L'amendement n°598 a le mérite de proposer une solution à une hypothétique situation de blocage, mais il semble contraire à une jurisprudence du Conseil d'État. Avis défavorable, mais nous allons nous y pencher.

Nous ne souhaitons pas porter atteinte aux prérogatives du maire mais si une grande opération d'urbanisme voulue par des collectivités territoriales est bloquée par le veto d'une autre, il faut bien trouver une solution ! Sur les opérations d'intérêt national - la dernière, de mémoire, était à Clichy, en 2015 - l'avis du maire a un poids bien moindre...

Les PPA visent à faciliter les projets voulus par les collectivités.

**M. Philippe Dallier.** – Si, il s'agit bien de déposséder les maires de leurs prérogatives ! C'est bien le sens de l'histoire, mesure après mesure, texte après texte...

Je ne suivrai pas non plus la proposition de M. Daubresse, instruit par mon expérience de l'établissement public territorial (EPT) au sein de la métropole du Grand Paris. La majorité qualifiée aussi dépossède les maires ! Si les intercommunalités veulent fonctionner, elles doivent rechercher le consensus.

**Mme Éliane Assassi.** – Très bien !

**M. Philippe Dallier.** – Pour quelques cas de figure hypothétiques, nous mettons le doigt dans l'engrenage. Préférons la rédaction de la commission. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

**Mme Valérie Létard.** – L'unanimité ou la majorité qualifiée concernera-t-elle les seules communes dont le territoire est visé par la GOU, ou toute l'intercommunalité ? Il arrive que seule trois communes soient concernées dans une intercommunalité qui en comprend trente. Une GOU, sur la base du volontariat des collectivités et sans tutelle du préfet, n'est-elle pas préférable à une OIN ?

**M. Marc Daunis.** – Pourquoi, dans un domaine où la prudence est de mise, créer un nouveau mécanisme qui ajoutera de la complexité à l'insécurité juridique ? Pour prendre en compte les besoins du terrain, nous dit M. le ministre, avec un dispositif plus adapté et moins lourd que l'OIN. Soit. Mais alors, pourquoi un tel

régime d'exception avec double cliquet et pouvoir d'arbitrage donné au préfet ? Il importe que la répartition soit négociée, d'où la spatialisation. L'amendement de la commission tient compte de nos souhaits, nous le voterons.

**Mme Cécile Cukierman.** – L'amendement du Gouvernement provoque chez nous la sidération : il fait le contraire de ce qu'il prétend, puisqu'il reprend leurs pouvoirs aux maires ! Votre nouveau monde, c'est la redite de l'ancien monde, avec la dévitalisation de la cellule de base de la démocratie qu'est la commune.

Deuxième sidération devant l'amendement de la commission des lois. Un moindre mal ? On se souvient, avec la loi NOTRe, où ce genre de compromis nous a menés : un accord en CMP, suivi d'une succession de propositions de loi visant à redonner des pouvoirs aux communes !

Nous voterons l'amendement de la commission et celui du groupe socialiste s'il est maintenu.

**M. Martial Bourquin.** – Dans tous les cas de figure, des communes sans compétence sur le droit des sols ne sont plus réellement des communes. (*On renchérit sur les bancs du groupe Les Républicains.*)

On assiste à une recentralisation impressionnante, raison de plus de repenser la rédaction du Gouvernement. D'aucuns considèrent que nous aurions trop de communes ; mieux vaudrait, disent-ils, 6 000 intercommunalités que 36 000 communes. J'estime pour ma part que la cohésion territoriale exige des communes fortes. En ayant pu dire non à un projet de ZAC sur mon territoire, nous avons évité de gros pépins ! Les communes doivent pouvoir donner leur avis. Conservons aux maires leurs pouvoirs. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SOCR, UC et Les Républicains ; M. Alain Fouché applaudit également.*)

**M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis.** – Madame Cukierman, vous n'êtes pas habilitée à parler au nom de la commission des lois.

**Mme Cécile Cukierman.** – J'ai le droit de donner mon avis !

**M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis.** – La commission a voté à une large majorité.

**Mme Éliane Assassi.** – On a le droit de ne pas être d'accord !

**M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis.** – J'ai présenté notre amendement de manière constructive, en annonçant que j'étais prêt à le retirer. Il s'agit seulement d'éviter une OIN en cas de blocage par une commune.

Dans une intercommunalité, la définition de l'intérêt communautaire se décide à la majorité qualifiée ; *idem* pour le PLU, à défaut d'unanimité en première lecture... Dans la vraie vie, le consensus n'est pas toujours aisé à trouver ! Je retire toutefois mon

amendement et soutiens celui de la commission des affaires économiques. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

**M. Ladislas Poniatowski.** – Très bien !

*L'amendement n°518 est retiré.*

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Il s'agit moins de protéger les maires qui ne sont pas une espèce en voie de disparition - on pourrait nous accuser de protéger notre corps électoral (*Sourires*) - que de protéger la démocratie la plus élémentaire ! Contrairement aux EPCI, ce sont les élus du suffrage universel direct ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes Les Républicains et UC*)

On ne peut accepter, au Sénat, que les préfets prennent le dessus sur les maires. (*Applaudissements sur tous les bancs, à l'exception de ceux du groupe LaREM*)

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Ce n'est pas moi qui ai dit que les maires étaient trop nombreux et trop coûteux, qui ai voté la fusion obligatoire des intercommunalités, la fusion des régions et la loi NOTRe ! (*On s'amuse à droite.*) Je veux bien recevoir des leçons, mais de ceux qui sont restés cohérents !

Je redis qu'une grande opération d'urbanisme n'existera que par la volonté des collectivités territoriales. Les élus nous ont interpellés sur leurs difficultés. J'ai sous les yeux les courriers des présidents des intercommunalités de Saint-Étienne...

**Mme Cécile Cukierman.** – Ah ! Ce n'est pas sympa, ça !

**M. Jacques Mézard, ministre.** –... Mulhouse, Strasbourg, Bordeaux... (*On s'amuse à droite.*) Notre seul objectif est de faciliter la réalisation des projets d'aménagement ! Et ce n'est pas de ma bouche que vous entendrez des menaces à l'encontre des maires...

*L'amendement n°1083 est adopté.*

*Les amendements identiques n°s 781 et 962 rectifié n'ont plus d'objet.*

*L'amendement n°541 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°540, présenté par M. Daunis et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 19

Supprimer les mots :

et avec l'accord des représentants de l'État dans les départements concernés

**M. Marc Daunis.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable : l'accord du préfet est la contrepartie de celui des maires.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

**M. Marc Daunis.** – Les GOU, de par leurs caractéristiques, leur périmètre, nécessitent un engagement conjoint de l'État et de l'EPCI. Elles sont donc nécessairement inscrites dans les contrats de PPA. Pourquoi l'État devrait-il à nouveau donner son accord ? Cela est soit superfétatoire, soit dangereux. Veut-on une loi dangereuse, ou bavarde ?

*L'amendement n°540 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°359 rectifié *bis*, présenté par M. Théophile, Mme Schillinger et MM. Dennemont et Karam.

Alinéa 19

Après les mots :

l'opération

insérer les mots :

et avec avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers si le périmètre de l'opération impacte des espaces agricoles et/ou naturels

**M. Dominique Théophile.** – Selon l'Observatoire national de la biodiversité, près de 67 000 hectares par an ont été détruits par artificialisation sur la dernière décennie. Les commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont veillé à ce que les projets urbains soient plus économes en espaces agricoles et naturels, *via* un dialogue renforcé entre les différents acteurs de l'aménagement.

À l'heure où il est vital de rendre nos territoires résilients, appliquer en amont des projets une logique d'aménagement fondée sur le principe d'évitement et de réduction est le seul moyen de garantir la pérennisation du capital et des aménités générées par les espaces agricoles et naturels.

La CDPENAF, *via* un avis conforme, est l'outil privilégié d'une artificialisation compatible avec les enjeux socio-environnementaux et économiques d'aujourd'hui et de demain.

**M. le président.** – Amendement identique n°693 rectifié *bis*, présenté par M. Antiste, Mmes Jasmin, Conconne, Conway-Mouret, Monier et Grelet-Certenais et MM. Lurel, Duran, Tourenne, Lalande et Kerrouche.

**M. Maurice Antiste.** – Il est défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Au stade de la qualification de GOU, seul le périmètre de celle-ci est délimité. Il ne s'agit pas de modalités concrètes ni d'autorisation d'urbanisme. La commission n'aurait pas d'éléments précis sur lesquels se prononcer. Il n'est pas justifié de prévoir son avis à ce stade.

Avis défavorable aux deux amendements identiques.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 359 rectifié bis et 693 rectifié bis ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°779, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 30

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 312-8. – Lorsqu'une grande opération d'urbanisme requiert la construction ou l'adaptation d'un équipement public relevant de la compétence d'une commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité à l'initiative de l'opération peut construire et gérer cet équipement pendant la durée de la grande opération d'urbanisme en lieu et place de la commune dès lors que celle-ci s'y refuse, après accord du représentant de l'État dans le département.

« L'équipement est remis à la commune sous réserve de son accord. La remise intervient dans ce cas soit à la livraison soit au terme de la grande opération d'urbanisme.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement rétablit la réalisation des équipements publics par l'intercommunalité qui est à l'initiative de la GOU. Le texte privilégie le consensus : le maire est signataire du projet avec l'intercommunalité. En cas de refus d'une commune cependant, l'intercommunalité réalise seule les équipements. Votre commission avait supprimé cette faculté, je la rétablis, mais j'ai entendu votre souci de ne pas forcer la commune à gérer un établissement qu'elle n'a pas voulu et j'ai modifié la rédaction en conséquence.

**M. le président.** – Amendement n°961 rectifié, présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Requier et Vall.

Alinéa 30

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

« Art. L. 312-8. - Lorsqu'une grande opération d'urbanisme requiert la construction ou l'adaptation d'un équipement public relevant de la compétence d'une commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou la collectivité territoriale à l'initiative de l'opération peut construire et gérer cet équipement pendant la durée de la grande opération d'urbanisme en lieu et place de la commune dès lors que celle-ci s'y refuse, après accord du représentant de l'État dans le département.

« L'équipement est remis à la commune lorsqu'il est livré ou, au plus tard, au terme de la grande opération d'urbanisme.

**M. Jean-Claude Requier.** – Cet amendement rétablit la possibilité pour le préfet de passer outre le refus de la commune afin d'éviter les blocages, lorsque la construction ou l'adaptation d'un

équipement public est nécessaire à la GOU. Il s'agit de préserver la cohérence de l'opération.

**M. le président.** – Amendement n°1114, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 30

Après le mot :

commune

insérer les mots :

du périmètre de la grande opération d'urbanisme

et remplacer les mots :

d'une

par les mots :

de la

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement rédactionnel. Avis défavorable à ces transferts automatiques des prérogatives des maires aux EPCI ; ces derniers pourraient construire une école ou une infrastructure d'assainissement sur le territoire d'une commune qui ne le souhaite pas ! La responsabilité jusqu'à la fin de la construction ne suffit pas !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Sagesse sur l'amendement n°1114.

**M. Victorin Lurel.** – Quand un EPCI ou une collectivité construit pour le compte de tiers, la commune qui reprend le bâtiment doit le garder pendant cinq ans, sous peine de devoir faire les dotations aux amortissements, ce qui est une charge supplémentaire...

**M. Marc Daunis.** – Nous avons intérêt à ce que les PPA ou la GOU soient spatialisés pour que les établissements les plus pénalisants ne soient pas concentrés dans une seule commune en vertu d'un intérêt général interprété de façon particulière...

Monsieur le Ministre, acceptez la volonté du Sénat d'être constructif et approuvez le consensus large que Mme le Rapporteur a su établir. Voyez comment ses amendements sont votés.

À travers vos amendements, on croirait à une volonté de détricotage et de rupture de ce consensus. Voulez-vous aboutir à une CMP positive, sereine, ou passer outre l'avis unanime du Sénat ?

**M. Philippe Dallier.** – Dès lors que nous avons adopté l'amendement de la commission rétablissant l'avis conforme du maire, pourquoi le Gouvernement ne retire-t-il pas le sien ? De quoi traite son amendement finalement ? Soit la commune est d'accord pour le projet et les équipements qui vont avec ; soit on pourra lui imposer un équipement public - qui, à la fin pourrait ne pas être intégré dans le domaine communal ? Est-ce l'EPCI qui gèrera l'équipement, après la construction ? L'amendement

du Gouvernement n'a plus de sens dans notre rédaction...

**M. Ronan Dantec.** – Je soutiens l'amendement du Gouvernement. Je rappellerai à mes camarades socialistes que nous nous sommes battus pour le renforcement de l'intercommunalité. Les décisions de grands projets à l'échelle intercommunales sont légitimes. Elles ne sont pas le fait de l'État mais de structures intercommunales issues de majorités choisies par les citoyens.

**M. Philippe Dallier.** – ... mais sans projet politique.

**M. Ronan Dantec.** – L'amendement du Gouvernement vise à éviter les blocages. C'est une proposition intelligente - comment réaliser le projet si une commune est contre - et une recherche de compromis. Si vous estimez que la légitimité intercommunale est trop faible, il faut prévoir le vote direct à l'échelle intercommunale ! (On se récrie à droite et sur plusieurs bancs du groupe CRCE.)

*L'amendement n°779 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°961 rectifié.*

*L'amendement n°1114 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°311, présenté par MM. Genest et Darnaud, Mmes Bruguière et Di Folco, MM. B. Fournier et D. Laurent, Mme Morhet-Richaud, MM. Grosdidier, Perrin, Raison et Revet, Mmes Troendlé, Delmont-Koropoulos, Deromedi et Deroche, MM. Charon et Savary, Mme Garriaud-Maylam et MM. Danesi et Mandelli.

Alinéas 34 à 36

Remplacer ces alinéas par huit alinéas ainsi rédigés :

1° Le 2° de l'article L. 332-6 est ainsi modifié :

- a) La première phrase est complétée par les mots : « et celle résultant de la loi n°... du... portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;
- b) À la seconde phrase, après les mots : « à la même loi », sont ajoutés les mots : « ainsi que celles rétablies par la loi n°... du... portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

2° Le d du 2° de l'article L. 332-6-1 est ainsi rétabli :

« d) La participation pour voirie et réseaux prévue à l'article L. 332-11-1 ; »

3° La première phrase de l'article L. 332-28 est ainsi modifiée :

- a) Après les mots : « pour 2014 », sont insérés les mots : « et celles résultant de la loi n°... du... portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;
- b) Après les mots : « pour 2010 », sont insérés les mots : « , et au 3° de l'article L. 332-6 » ;

**M. Jacques Genest.** – Cet amendement rétablit l'obligation de faire figurer le montant de la participation due au titre des équipements propres dans l'autorisation ou la déclaration d'urbanisme,

reprenant ma proposition de loi de juin 2016 visant à relancer la construction en milieu rural.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Sans préjuger du fond de cette mesure qui touche le financement d'opérations d'aménagement, je rappelle que, pour la commission, le champ de ce texte ne s'étend pas aux dispositifs de financement ni de fiscalité. Retrait, sinon avis défavorable, comme sur toutes les dispositions fiscales ou financières.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Genest.** – Mon amendement n'est pas fiscal, je prévois seulement la manière de compenser des charges pour la commune ! Je le retire néanmoins.

*L'amendement n°311 est retiré.*

*L'article premier, modifié, est adopté.*

### **ARTICLE PREMIER BIS (Supprimé)**

**M. le président.** – Amendement n°299 rectifié, présenté par MM. Morisset et Mouiller et Mme Puissat.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

À l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, les mots : « dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'État, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture » sont supprimés ».

**M. Jean-Marie Morisset.** – Les opérations d'aménagement et de lotissements nécessitent des compétences pluridisciplinaires.

Selon les sites et la nature des projets, certaines questions peuvent être prépondérantes : composition et ordonnancement général de l'opération, biodiversité et aspect environnemental ou paysager, voire complexité technique. Les urbanistes, les architectes, les paysagistes, les écologues, les ingénieurs et techniciens en génie civil, les géomètres peuvent tous assurer la maîtrise d'œuvre, ils sont formés et ils disposent des assurances nécessaires en cas de faute avérée. Il n'y a donc ni problème de compétence, ni disposition administrative qui les empêcherait d'intervenir en toute sécurité pour un ordonnateur public ou privé.

Le maître d'ouvrage doit pouvoir établir des priorités dans les diverses compétences, selon l'opération considérée. Il devrait organiser librement sa commande, dans le respect d'une juste mise en concurrence.

S'il appartient au législateur de définir une démarche cohérente et son contenu, il ne lui revient pas d'en définir un cadre si étroit de réalisation, ni surtout de réserver des opérations à certains corps de métiers, au détriment d'autres également qualifiés.

**M. le président.** – Amendement n°66 rectifié *bis*, présenté par Mme Morhet-Richaud, MM. Danesi et

Pellevat, Mme Duranton, M. Brisson, Mmes Deromedi, Delmont-Koropoulis et Garriaud-Maylam et MM. de Nicolaÿ, Morisset, Poniowski, Schmitz, Revet, B. Fournier, Mayet, Dufaut et Panunzi.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

À l'article L. 441-4 du code de l'urbanisme, le mot : « dont, » et les mots : « , celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture » sont supprimés.

**Mme Patricia Morhet-Richaud.** – Le code de l'urbanisme précise que la demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si le demandeur a fait appel aux professionnels compétents en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage. Tous les professionnels compétents, les architectes, les paysagistes-concepteurs ou les géomètres-experts doivent pouvoir accompagner l'aménageur d'un lotissement sur une surface de terrain supérieure à un seuil fixé par décret. Laissons la liberté au maître d'ouvrage de choisir le professionnel qui l'accompagne.

**M. le président.** – Amendement n°469, présenté par MM. Mouiller et Morisset.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, ou celles d'un géomètre-expert au sens de l'article 1er de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 ou celles d'un urbaniste titulaire d'un diplôme délivré par un établissement universitaire ou ayant suivi une formation agréée dans des conditions fixées par décret, sanctionnant une formation spécifique de caractère culturel, scientifique et technique à la conception urbaine ».

**M. Philippe Mouiller.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°278 rectifié *bis*, présenté par MM. Canevet et Longeot.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, ou celles d'un géomètre-expert au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts ».

**M. Jean-François Longeot.** – Même objet. Il s'agit de simplifier la production de logements tout en garantissant une meilleure qualité du cadre de vie.

**M. le président.** – Amendement identique n°287 rectifié *ter*, présenté par Mme Espagnac et MM. Montaugé et Tissot.

**M. Franck Montaugé.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°301 rectifié *ter*, présenté par MM. Houpert, Bascher et Guerriau, Mmes Garriaud-Maylam, Bonfanti-Dossat, Vullien, Deromedi et de Cidrac, MM. Capus, Sol, H. Leroy et Rapin, Mmes Lassarade et Deseyne et MM. Dufaut et Chasseing.

**M. Jérôme Bascher.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°409 rectifié *quinquies*, présenté par M. Malhuret, Mme Mélot et MM. Lagourgue, A. Marc et Fouché.

**M. Alain Fouché.** – Même objet. L'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) nécessite un travail d'équipes pluridisciplinaires, mettant en œuvre des compétences complémentaires.

**M. le président.** – Amendement identique n°453 rectifié *ter*, présenté par Mme Berthet, MM. de Nicolaÿ, Piednoir, Paccaud et Milon et Mme Imbert.

**Mme Martine Berthet.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°490 rectifié *quater*, présenté par Mme Morhet-Richaud, MM. Pellevat, Schmitz, Priou, Bonhomme, Mandelli, Genest et Revet et Mme Lanfranchi Dorgal.

**Mme Patricia Morhet-Richaud.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°848, présenté par M. Mohamed Soilihi et les membres du groupe La République En Marche.

**M. Claude Haut.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°846 rectifié *ter*, présenté par MM. Bignon et Lagourgue, Mme Mélot et MM. Guerriau, Wattedled, Chasseing et Labbé.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

L'article L. 441-4 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « ou celles d'un paysagiste concepteur au sens de l'article 174 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ».

**M. Daniel Chasseing.** – Les porteurs de projet doivent pouvoir recourir aux architectes et aux paysagistes concepteurs pour conduire l'établissement du PAPE.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Le droit actuel prévoit l'association de compétences pluridisciplinaires, au libre choix de l'aménageur.

Seul le recours à l'architecte est obligatoire, pour garantir la bonne intégration paysagère de grands projets de lotissement, qui peuvent avoir un fort impact environnemental et paysager. Cette obligation *a minima* représente un garde-fou important, qu'il ne convient pas de remettre en cause. Mais n'ajoutons pas une liste à la Prévert. Le porteur de projet peut bien sûr faire appel à une équipe pluridisciplinaire.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis, sauf sur l'amendement n°846 rectifié *ter* - identique à celui que j'avais soutenu à l'Assemblée nationale.

**Mme Dominique Vérien.** – Quand on construit un bâtiment, l'architecte se charge du plan global et de l'esthétique, l'ingénieur de faire tenir debout le bâtiment.

L'amendement n°846 rectifié *ter* a le mérite de rappeler que l'aménagement urbain doit être l'œuvre d'un paysagiste. Souvent, l'architecte étant obligatoire, il touche ses honoraires mais c'est le paysagiste qui travaille.

**M. Alain Fouché.** – Madame le Rapporteur, la profession d'architecte n'est pas celle de paysagiste et inversement. Certains dossiers exigent les deux. La profession de paysagiste est en pleine expansion...

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Pas plus que celle de géomètre !

**M. Jean-Pierre Leleux, rapporteur pour avis de la commission de la culture.** – Le texte introduit à l'Assemblée nationale disait « Un architecte ou un paysagiste. » La commission de la culture a souhaité laisser l'architecte au cœur du projet en présentant un amendement précisant qu'il pourrait s'adjoindre les services d'un paysagiste si besoin.

**M. Jean-Pierre Grand.** – C'est comme cela que ça se passe !

**M. Jean-Pierre Leleux, rapporteur pour avis.** – Les deux commissions sont tombées d'accord sur la rédaction de nos collègues des affaires économiques, ouvrant la faculté d'élargir les compétences exigées, autour de l'architecte qui reste la clé.

**M. Daniel Chasseing.** – Le PAPE est un projet d'ensemble qui fait appel à des compétences diverses. Je préfère laisser le choix entre ces professions. Dans des petites communes, où on a intérêt à ce que le prix au mètre carré soit le plus bas possible, on n'a pas forcément besoin d'un architecte, un concepteur-paysagiste suffit.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je voterai volontiers l'amendement de la commission. Mais les urbanistes ne sont pas suffisamment reconnus dans notre pays. Ils ne dépendent pas du ministère de la culture. Dans d'autres pays où ils sont mieux considérés, les paysages et l'urbanisme sont plus respectés.

Les architectes n'ont pas toujours la polyvalence qui convient. Le savoir-faire des urbanistes est parfois indispensable.

**Mme Sylvie Robert.** – Nous aurons au moins eu le débat. Il ne faut pas d'inventaire à la Prévert. Le droit permet à l'aménageur de s'adjoindre les services de qui il veut. Il est préférable d'en rester là. Sinon, il faudrait citer beaucoup d'autres professions.

**M. Jacques Genest.** – En milieu rural, je ne vois pas pourquoi l'architecte devrait intervenir. Je ne succomberai pas au *lobby*.

**M. Martial Bourquin.** – Les cabinets d'architecte sont pluridisciplinaires. Laissons les élus faire appel à eux. Ne lâchons pas sur ce point, sinon on se passera bientôt des architectes pour tout et cela aboutira à une situation qu'aucun de nous n'aura voulue !

**M. Alain Houpert.** – On aime à dire que notre démocratie est née non loin de Delphes, le nombril du monde, où « Nul n'entre ici s'il n'est géomètre... » Nous avons besoin d'équipes pluridisciplinaires, afin de concilier les avis pour que, finalement, le monde soit plus beau, et pour que le maire donne de la couleur aux paysages.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Les architectes sont en charge des lotissements – c'est dans la loi, que nous l'ayons votée ou non. Ne rajoutons pas des professions dans la liste ou il faudra citer les géologues, les sourciers (*Rires*) et d'autres encore...

Laissons les élus locaux choisir ; ils n'ont pas tous mauvais goût ; ils ont même du bon sens ! (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes UC et Les Républicains*)

*L'amendement n°299 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°66 rectifié bis.*

*L'amendement n°469 est retiré.*

*Les amendements identiques n°s 278 rectifié bis, 287 rectifié ter, 301 rectifié ter, 409 rectifié quinquies, 453 rectifié ter, 490 rectifié quater et 848 ne sont pas adoptés.*

*L'amendement n°846 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 1<sup>er</sup> bis demeure supprimé.*

## ARTICLE 2

**M. Arnaud de Belenet.** – Le rapporteur a annoncé son avis défavorable à tous les amendements de nature fiscale. Cela m'étonne car la commission a adopté une disposition à l'article 2, alinéa 17, privant les communes de la taxe d'aménagement. Elle empêche les communes de la récupérer... Nous défendons tous les collectivités mais la commission a une façon étrange de le faire. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM*)

**M. le président.** – Amendement n°129, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 4

Remplacer les mots :

d'une importance telle qu'elle nécessite

par les mots :

particuliers d'utilité publique qui nécessitent

**M. Guillaume Gontard.** – Les OIN doivent rester l'exception. Notre amendement encadre fortement le recours à ces dernières.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Le critère d'utilité publique relève d'ordinaire de l'appréciation de l'État, par exemple dans le cadre d'une reconnaissance d'utilité publique des associations, ou d'une déclaration d'utilité publique.

Le régime des OIN prévoit déjà qu'elles sont créées par décret en Conseil d'État. Instaurer un critère « d'utilité publique » est donc superflu, et peut-être source de confusion. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis. Les dernières OIN créées l'ont été en 2011 et 2015. En réalité, elles ne se sont pas multipliées. Elles résultent d'un fort engagement de l'État mais surtout de la volonté forte des collectivités territoriales.

À Clichy-sous-Bois, la dernière créée a montré que l'intervention de l'État, en l'occurrence pour améliorer les copropriétés dégradées, pouvait être utile...

**M. Philippe Dallier.** – Personne n'en doute !

*L'amendement n°129 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°46 rectifié, présenté par Mme Férat, MM. Laugier, Janssens et Henno, Mme Vullien, MM. Kern et Canevet, Mmes Doineau, Billon et Guidez et M. D. Dubois.

Alinéa 5, première phrase

Après les mots :

périmètre de l'opération

insérer les mots :

, le département et la région

**Mme Françoise Férat.** – Compte tenu des compétences exercées par les départements et les régions - gestion des espaces naturels sensibles, protection des espaces agricoles et naturels périurbains, politiques de solidarités, encadrement de l'action des collectivités, développement économique, aménagement du territoire, etc. - il serait important que ces deux catégories de collectivités soient consultées sur les projets d'OIN, à l'instar des communes et des intercommunalités.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Dès lors qu'est prévue la consultation des communes et des EPCI, il n'est pas raisonnable d'ajouter la consultation d'autres collectivités, cela induirait des coûts, des délais et des contraintes procédurales supplémentaires. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Rectifions : la dernière OIN s'est faite en 2017... autour d'Évry. (Rires) Ne voyez là aucun message subliminal.

**M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis.** – Une opération de type Barcelone : une rambla... (Sourires)

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cela remet les choses dans leur contexte : les collectivités territoriales sont rarement mécontentes, on ne leur impose pas des OIN, elles vont les chercher...

Sur l'amendement, je veux bien qu'on multiplie les consultations, mais cela ne va pas dans le sens de la simplification.

**Mme Françoise Férat.** – Je connais bien le niveau départemental, mais je parle sous le contrôle de mon président de conseil départemental. (M. René-Paul Savary sourit.)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Ex !

**Mme Françoise Férat.** – Je ne l'oublie pas. (Rires) Le département doit être consulté.

**Mme Cécile Cukierman.** – Nous voterons ces amendements. Certes, il ne faut pas retarder les choses. Mais dans la vraie vie, dans la réalité des territoires, lors d'une opération, les maires se tournent toujours vers les collectivités de niveau supérieur, celles-ci sont toujours sollicitées à un moment ou à un autre ...

Il ne faut donc pas simplifier pour simplifier ; et accepter, parfois, de prendre le temps de consulter. Je suis élue dans un conseil régional qui oublie parfois les délais : mais on y arrive tout de même !

**M. Ronan Dantec.** – Je soutiens cet amendement. Le Sradet est un schéma important. Une OIN, opération d'envergure, doit s'inscrire en cohérence avec lui. C'est le bon sens ! Voilà à quoi servira la consultation.

*L'amendement n°46 rectifié est adopté.*

(Applaudissements sur les bancs des groupes UC, SOCR et CRCE)

**M. le président.** – Amendement n°128, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 7, seconde phrase

Remplacer le mot :

consultation

par les mots :

avis conforme

**Mme Cécile Cukierman.** – Un département disparaît tous les sept ans à cause de l'urbanisation. Il faut s'assurer que celle-ci répond toujours à un motif d'intérêt général et qu'il n'existe pas d'alternatives. Il est pertinent de soumettre à un avis conforme de la CDPENAF l'autorisation de construire en dehors des parties déjà urbanisées de la commune, dans le cadre d'une OIN.

**M. le président.** – Amendement identique n°360 rectifié bis, présenté par MM. Théophile, Dennemont et Karam.

**M. Dominique Théophile.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°694 rectifié *bis*, présenté par M. Antiste, Mmes Jasmin et Conconne, M. Lurel, Mmes Conway-Mouret, Grelet-Certenais et Monier et MM. Duran, Tourenne, Lalande et Kerrouche.

**M. Maurice Antiste.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°1017 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini et Mme Laborde.

**M. Ronan Dantec.** – Il faut qu'il y ait un consensus, notamment avec les acteurs agricoles. Avec Jean-François Longeot, nous avons travaillé sur ce point dans la commission d'enquête Biodiversité. L'avis conforme incitera les aménageurs à ne pas consommer trop d'espace agricole.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. En application de la législation en vigueur, cet avis est simple pour les réductions de surface agricoles, naturelles ou forestières liées à la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal), tel que prévu lors de l'élaboration ou de la révision du PLU ou prévues dans les communes couvertes par le règlement national d'urbanisme (RNU). Un avis plus strict n'est pas nécessaire.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Si nous prévoyons de plus en plus d'avis conformes, cela deviendra de plus en plus difficile pour les maires... (*M. Didier Guillaume renchérit.*)

**M. Daniel Chasseing.** – Je voterai contre. La CDPENAF méprise les maires ruraux. Elle refuse une autorisation même lorsqu'il existe des dents creuses...

**M. Jean-Paul Émorine.** – Je suis très étonné par ces amendements. Dans le Grenelle de l'environnement, les schémas de cohérence territoriale étaient prévus. Une fois les SCOT déclinés dans les PLUI, la CDPENAF n'aura même plus de raison d'être ! Oui, l'équivalent d'un département de terres agricoles disparaît tous les huit à dix ans, mais le Grenelle a bien intégré cette donnée. Les maires auront tous les outils à leur disposition.

**M. Didier Guillaume.** – Dans l'intérêt des territoires et des élus, on ne peut pas voter ces amendements. Le fait que les CDPENAF doivent donner leur avis ne signifie pas que cet avis prévaut sur celui des élus locaux. Laissons les élus prendre leurs responsabilités.

**M. Victorin Lurel.** – Dans les outre-mers, l'avis du CDPENAF est conforme : on ne peut pas passer outre. Chez moi, pas moins de 50 000 hectares sont gelés au titre des zones agricoles protégées. C'est ingérable !

*Les amendements identiques n°s 128, 360 rectifié bis, 694 rectifié bis et 1017 rectifié ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°449 rectifié *bis*, présenté par Mme Jasmin, M. Lurel, Mme Grelet-Certenais, M. Lalande, Mme Monier, M. Marie, Mme Féret, M. Mazuir, Mme Espagnac et MM. Jacquin et Bérit-Débat.

I. – Après l'alinéa 7

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Par dérogation à l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées d'une commune d'une collectivité régies par l'article 73 de la Constitution. Si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ou si ces constructions ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces naturels et forestiers, l'autorisation est délivrée après accord de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – La perte de recettes résultant pour l'État du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**Mme Victoire Jasmin.** – La CDPENAF a pour mission de gérer le patrimoine foncier agricole, de permettre le développement et les mutations de l'agriculture ainsi que l'installation de nouveaux agriculteurs, d'éviter le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers, de préserver les paysages et de préserver la biodiversité, de lutter contre l'érosion des sols et de protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Ces missions sont essentielles pour la préservation des richesses naturelles des territoires d'outre-mer. D'où cet amendement qui renforce dans les régions d'outre-mer, le caractère obligatoire de l'accord de la CDPENAF afin de préserver des écosystèmes ultramarins déjà fortement fragilisés.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°449 rectifié bis n'est pas adopté.*

*L'article 2 est adopté.*

*La séance, suspendue à 16 h 35, reprend à 16 h 45.*

### ARTICLE 3

**M. le président.** – Amendement n°1107, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 25, dernière phrase

Remplacer le mot :

susmentionnés

par les mots :

mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas du présent II

II. - Alinéa 35, dernière phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, collectivités et communes mentionnés aux quatrième et cinquième alinéas du présent II peuvent conditionner leur avis favorable au respect de ces prescriptions.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement de précision juridique.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable.

*L'amendement n°1107 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°542, présenté par M. Daunis et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 48

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Art. L. 422-3-1 – Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la commune dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération peut déléguer la compétence prévue au a de l'article L. 422-1 au maire de Paris, au président de la métropole de Lyon ou au président d'un établissement public mentionné aux 1° ou 2° de l'article L. 312-1 à l'initiative de la grande opération d'urbanisme. »

**M. Marc Daunis.** – Amendement de coordination. La compétence doit rester de droit à la collectivité et elle peut, si elle le souhaite, la déléguer à l'intercommunalité.

Si M. Dantec est favorable à la constitution de grands mastodontes, distants du terrain, c'est son choix. Cependant, là où l'on a de force imposé des intercommunalités, les plaies sont à vif et longues à se refermer. Lorsque les projets sont nés dans la concertation, l'intercommunalité fonctionne et les communes ne se sentent pas dépossédées, ce qui consolide l'intelligence territoriale.

**M. le président.** – Amendement n°780, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 48

Supprimer les mots :

« , lorsque cette autorité a recueilli l'avis conforme des communes concernées selon les modalités fixées à l'article L. 312-5 »

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement supprime l'avis conforme des communes concernées

par ce transfert de compétence, dans le périmètre d'une GOU.

**M. le président.** – Amendement identique n°963 rectifié, présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mmes Guillotin et Laborde et MM. Léonhardt, Requier et Vall.

**M. Franck Menonville.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Sur le fond, l'amendement n°542 n'apporte rien : la commission a déjà prévu que tout transfert de compétences à l'EPCI doit impérativement recueillir l'avis conforme des maires. Avis défavorable.

Avis défavorable aux amendements identiques n°s780 et 963 rectifié car il faut éviter la dépossession d'une des prérogatives les plus fondamentales des maires.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable à l'amendement n°542 qui va encore plus loin que le texte proposé par la commission.

Arrêtons de faire constamment le procès de l'intercommunalité : les intercommunalités sont composées d'élus locaux et de maires. Globalement, ce fut un progrès découlant de la loi Chevènement. Il ne s'agit que de transfert de compétences et je rappelle que la Constitution ne reconnaît que trois strates : la commune, le département et la région.

Monsieur Daunis, l'existence d'intercommunalités XXL découle de la loi NOTRe... Quant aux EPT...

**M. Philippe Dallier.** – N'en parlons pas !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – ... Il le faudra bien, malheureusement. Chacun a mis sa pierre à la complexification de la vie des collectivités locales. Je reste convaincu de la nécessité de conserver l'échelon de la commune. Le Gouvernement ne souhaite pas revenir sur les réformes territoriales pour en créer de nouvelles, sauf...

**M. Philippe Dallier.** – J'attends la suite avec impatience ! (*Sourires*)

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Nous y reviendrons. Bref, ce qui a été mis en place auparavant rend la situation difficile. J'aurais préféré qu'on ne prenne pas les dispositions qui ont été prises dans les années précédentes, mais les dirigeants des EPT ne sont pas du même avis que moi... (*On s'amuse.*)

**M. Marc Daunis.** – La réplique est habile ; elle n'en est pas moins erronée. Mais vous allez ici plus loin que les dérives que vous condamnez ! *Errare humanum est, perseverare diabolicum.* Le transfert de compétences n'est pas obligatoire pour les EPCI - communautés de communes et d'agglomérations - en matière de droit des sols. Et vous nous dites qu'il faut déléguer la compétence dès lors qu'il s'agit d'une GOU.

Je souhaite que le Sénat soit fidèle à sa cohérence. La commission préserve l'essentiel, mais sacrifie un droit fondamental : le transfert de la compétence de la commune en matière de droit des sols ne doit pas être automatique. Nous devons tenir cette ligne de crête.

**M. Ronan Dantec.** – Ne caricaturons pas. Dès lors qu'on parle de GOU, il y a forcément un consensus sur le territoire. Nous veillons à ce qu'une commune ne puisse pas s'opposer à ce consensus, qui ne signifie pas unanimité. Voilà l'enjeu du débat.

*L'amendement n°542 n'est pas adopté.*

*Les amendements identiques n°s 780 et 963 rectifié ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°130, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 49 et 50

Supprimer ces alinéas.

**M. Fabien Gay.** – Les opérations visées par les OIN ou les GOU sont des opérations dont les enjeux sont d'importance nationale et qui ont vocation à modifier le paysage urbain de certains territoires. Elles doivent donc être exemplaires en matière de participation du public, d'urbanisme, de qualité architecturale urbaine et environnementale. La réalisation de tout type d'équipements publics, bâtiment ou infrastructure, dans leur périmètre doit relever des principes imposés par la loi MOP de 1985. Cette loi reconnaît le principe de séparation juridique et fonctionnelle entre le maître d'ouvrage public, le maître d'œuvre et l'entreprise. Beaucoup de malfaçons ont été évitées grâce à cet équilibre favorable à la durabilité du bâti. Nous proposons de supprimer la dérogation introduite dans cet article à la loi MOP et qui va dans le sens d'une technocratisation de l'aménagement et de la construction.

**M. le président.** – Amendement identique n°492 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste, Leconte et Tourenne, Mme Ghali et MM. Todeschini et Duran.

**Mme Victoire Jasmin.** – Cet amendement propose la suppression des alinéas 49 et 50 de cet article qui créent un nouveau cas de dérogation à la loi MOP. La qualité et la maîtrise financière d'une opération tiennent pour une part importante à la rigueur de sa conception et du suivi du chantier par l'architecte jusqu'à la livraison.

**M. le président.** – Amendement identique n°912 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

**M. Ronan Dantec.** – La réalisation d'ouvrages d'infrastructure dans les périmètres d'opération d'intérêt national ou de grande opération d'urbanisme implique le recours à des équipements lourds. Il semble logique de distinguer la maîtrise d'ouvrage de la maîtrise d'œuvre. La loi MOP prend tout son sens dans ce cadre. Le Gouvernement prend des risques

importants sur des équipements très importants. Il ne faut pas déroger aux dispositions en vigueur.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Il faut pouvoir déroger à la loi MOP pour éviter des surcoûts et des retards d'exécution de projets à forts enjeux nationaux.

De plus, certains aménagements dérogent déjà à la loi MOP, comme les ZAC ou les lotissements. Il est donc nécessaire d'y ajouter les GOU et les OIN. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. Il s'agit d'ajouts à des dispositions dérogatoires qui existent déjà pour les ZAC. Les exigences de préservation de l'environnement et du cadre de vie seront imposées dans le cadre contractuel du projet partenarial d'aménagement.

**M. Marc Dauris.** – Nous souhaitons avoir le débat dans l'hémicycle pour que le ministre nous confirme que l'on ne crée pas un problème juridique, source de contentieux. Si dans un périmètre de GOU se trouve une ZAC existante qui ne soit pas incluse en totalité dans le périmètre, on risquerait un enchevêtrement de dispositions dérogatoires. La contractualisation en amont devra tenir compte de tous ces éléments et la mise en œuvre des opérations ne doit pas être contrariée. Il serait plus sage de ne pas voter ces amendements.

*L'amendement n°492 rectifié est retiré.*

*Les amendements identiques n°s 130 et 912 rectifié ne sont pas adoptés.*

*L'article 3, modifié, est adopté.*

### ARTICLE 3 BIS

**M. Jean-Pierre Leleux, rapporteur pour avis.** – Ce texte remet en cause, affaiblit et parfois supprime certaines dispositions adoptées à l'unanimité dans la loi LCAP vieille de moins de deux ans. Le permis d'innover, voté dans ce cadre, permet de déroger à des normes, dès lors que le projet conduit au même résultat que celui induit par ces normes. La commission de la culture est donc favorable à cet article mais il ne faudrait pas que le décret prévu touche aux normes patrimoniales, afin que ces dérogations ne touchent qu'aux normes de construction : accessibilité et sécurité. Je m'inquiète des isolations thermiques extérieures...

Monsieur le Ministre, pouvez-vous nous préciser quel type de normes serait concerné dans le décret à venir ?

**M. le président.** – Amendement n°1110, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 2

Remplacer les mots :

au quatrième alinéa du I

par les mots :

au cinquième alinéa du I *bis*

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Amendement de coordination juridique.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Avis favorable.

*L'amendement n°1110 est adopté.*

**M. le président**. – Amendement n°611, présenté par M. Lurel et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'alinéa 5

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'État fixe les règles qui peuvent faire l'objet de cette expérimentation ainsi que les résultats à atteindre qui s'y substituent. Il détermine également les conditions dans lesquelles l'atteinte de ces résultats est contrôlée tout au long de l'élaboration du projet de construction et de sa réalisation.

**M. Victorin Lurel**. – Cet amendement est une demande d'égalité de traitement entre les OIN et les GOU : le Conseil d'État devrait fixer les règles qui pourront faire l'objet de ces expérimentations.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Le permis d'innover est très fortement encadré. Le projet de loi prévoit que les dérogations feront l'objet d'une étude de faisabilité et de résultat validée par l'établissement public d'aménagement ou par le préfet. Les maîtres d'ouvrage devront justifier les dérogations qu'ils demandent. Restons-en là.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Même avis.

*L'amendement n°611 n'est pas adopté.*

*L'article 3 bis, modifié, est adopté.*

#### ARTICLE 4

**M. le président**. – Amendement n°131, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Michelle Gréaume**. – Nous sommes toujours méfiants lorsqu'il s'agit, sous couvert d'efficacité et de simplification, d'alléger les procédures d'urbanisme et de participation du public. Nous sommes donc hostiles à ce que s'applique aux opérations d'aménagement faisant l'objet d'une zone d'aménagement concerté une procédure de participation du public dérogatoire au droit commun, qui fasse l'impasse sur une enquête publique en bonne et due forme.

Nous ne voulons pas non plus que la participation électronique fasse partie des compétences que le maire peut exercer par délégation du conseil municipal. De loi en loi, on rabote la participation du public au nom de l'efficacité et de la rapidité. Or c'est de démocratie qu'il s'agit. D'où cet amendement de suppression.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – L'article du projet de loi ne crée pas de nouvelle dispense au profit des ZAC. Il clarifie simplement que la participation du public par voie électronique s'applique aussi bien au moment de la création que de la réalisation. Les garanties quant à l'information et à la participation du public sont maintenues. Cette simplification est judicieuse car elle permet au maire de l'organiser directement plutôt que de solliciter une délibération du conseil municipal qui rallongerait les délais. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Cet article simplifie la procédure et lève des ambiguïtés. Avis défavorable.

**Mme Cécile Cukierman**. – Dès qu'on mentionne la « voie électronique », c'est au nom de la simplification. Or un certain nombre de communes n'ont pas accès à Internet. D'autres sont privées d'accès temporairement pendant quinze jours, voire trois semaines.

Cet amendement attire l'attention sur ces dysfonctionnements. Nul besoin de me répondre qu'on ne peut en revenir aux nuages de fumée pour communiquer... Ne nous enfermons pas dans la voie de la dématérialisation, car elle peut se transformer en casse-tête pour les collectivités.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Ces sujets sont pris en compte. Je suis issu d'un territoire où la desserte est particulièrement difficile et je me rappelle avoir fait voter un amendement pour que le *Journal Officiel* au format papier continue d'être distribué. Mais il est tout aussi indispensable d'aller vers la dématérialisation, ce qui sera utile en matière d'urbanisme et du droit des sols. Heureusement que les déclarations de nos agriculteurs pour la PAC se font par télédéclarations !

**M. Laurent Duplomb**. – Simplifier, oui ! Mais à condition que cela induise une réduction de la masse salariale de l'État. Le prélèvement à la source va coûter 1,3 milliard aux entreprises mais si on ne réduit pas la voilure de l'administration, pourquoi tout cela ?

**M. Alain Fouché**. – Les gouvernements successifs ont supprimé beaucoup de postes dans les services fiscaux et la fraude prospère : à Paris, des immeubles entiers sont loués en toute illégalité et on manque de contrôleurs. Luttons contre la fraude et nous aurons assez d'argent pour payer les fonctionnaires !

*L'amendement n°131 n'est pas adopté.*

*L'article 4 est adopté.*

*L'article 4 bis est adopté.*

#### ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président**. – Amendement n°1040 rectifié *bis*, présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mmes Costes et N. Delattre, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Requier et Vall.

Après l'article 4 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le 1° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« 1° Les procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme suivantes :

« a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

« b) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

« c) L'élaboration et la révision de la carte communale soumise à évaluation environnementale ; ».

**M. Jean-Claude Requier.** – Le code de l'urbanisme prévoit que les procédures d'élaboration et de révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme sont soumises à une concertation obligatoire. Selon le code de l'environnement, elles ne relèvent pas du dispositif de concertation préalable reposant notamment sur l'exercice du droit d'initiative.

Or c'est le cas des procédures de mise en compatibilité de ces documents, ainsi que l'élaboration et la révision des cartes communales, dès lors qu'elles sont soumises à évaluation environnementale.

Ce double régime étant source d'insécurité juridique pour les collectivités territoriales, il est proposé, pour ce qui concerne le régime de concertation préalable, de rapatrier ces procédures dans le seul code de l'urbanisme en les soumettant à la concertation obligatoire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Si cette mesure est présentée comme une rationalisation, elle soustrait *de facto* ces procédures à la concertation au titre du code de l'environnement, auxquelles elles sont soumises aujourd'hui.

La concertation au titre du code de l'environnement offre notamment des possibilités plus larges d'initiative du public. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable.

**M. Bruno Sido.** – Ce n'est pas étonnant !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Ce n'est pas toujours le cas. Aujourd'hui, le code de l'urbanisme soumet à concertation obligatoire les élaborations et révisions des SCOT et PLU, alors que les autres procédures d'évolution des SCOT et PLU relèvent de la concertation du code de l'environnement. Ce n'est pas simple alors qu'il s'agit des mêmes documents : il faut que ces procédures relèvent du même code.

*L'amendement n°1040 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. Didier Guillaume.** – Ce n'est pas passé loin !  
(Rires sur de nombreux bancs)

*L'article 4 ter est adopté.*

## ARTICLE 5

**M. Guillaume Gontard.** – Cet article simplifie les dispositifs concernant les ZAC et les concessions d'aménagement. Les exceptions à la loi MOP nous inquiètent et doivent rester exceptionnelles car cette loi doit rester la colonne vertébrale de la commande publique et de la construction, même s'il faut qu'elle prenne mieux en compte la performance énergétique des bâtiments.

La loi MOP est un gage de qualité et de sécurité en garantissant le séquençage de la maîtrise d'œuvre. La répartition par lots est essentielle pour la vitalité de nos territoires. Elle permet à nos artisans locaux de bénéficier de la commande publique et de compter sur une activité pérenne. Toute dérogation à la loi MOP privilégie les grands groupes au détriment de nos TPE. Nous refusons ces contournements.

**Mme Dominique Vérien.** – Pourquoi remettre en cause la loi MOP ? Le recours à un concepteur est indispensable dès lors que le projet concerne un bâtiment. Cet article mentionne les aménagements de grands ensembles. Mieux vaudrait conserver le rôle du concepteur et alléger la direction du suivi des travaux. Les architectes peuvent l'entendre. C'est ce que propose l'amendement que j'ai déposé.

**Mme Sylvie Robert.** – Cet article va nous amener à prendre des décisions irrémédiables sur la loi MOP, qui dessine un cadre très précis en clarifiant les missions des intervenants. La construction et la commande publique ont récemment évolué sous l'influence de la législation européenne : le régime de la loi MOP aurait sans doute mérité d'être actualisé pour fluidifier les liens entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, pour simplifier les procédures ou même pour l'adapter aux enjeux modernes que constitue la protection de l'environnement. Il est dommage que le Gouvernement veuille détricoter cette loi.

Or vous avez choisi de la détricoter, sans concertation préalable, en multipliant les dérogations, au risque de porter atteinte à la clarté et à l'intelligibilité de la loi, et au mépris de la sécurité juridique.

Il n'a pas été prouvé que la loi MOP était un frein à la construction. L'ampleur des dérogations ici prévues est excessive et fragilise notre écosystème de PME, TPE et artisans.

**M. Martial Bourquin.** – Très juste !

**Mme Sylvie Robert.** – Je doute qu'ainsi nous parvenions à mieux construire.

**M. Roland Courteau.** – Excellent.

**Mme Marta de Cidrac.** – Je souscris à ces propos. Détricoter la loi MOP serait une erreur. Elle a fait ses preuves dans nos territoires, les élus la maîtrisent désormais parfaitement. Étant moi-même architecte, c'est par la loi MOP que j'ai eu mes premiers marchés

publics, et je crains pour l'emploi dans le secteur du bâtiment si l'on y touche.

**Mme Sonia de la Provôté.** – Si la loi MOP est source de lourdeurs et de coûts, posons-nous la question de son bilan, apportons des éléments de simplification ou d'agilité plutôt que de la détricoter entièrement !

**M. le président.** – Amendement n°1039 rectifié, présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Requier et Vall.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article L. 103-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'en application du 2° de l'article L. 103-2, la concertation a porté sur les constructions et sur les équipements publics à édifier dans la zone et entrant dans le champ d'application des dispositions prévues au 2° de l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement, celles-ci ne leur sont pas applicables. »

**M. Franck Menonville.** – Les projets relevant de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme font l'objet d'une concertation du public préalable.

Une concertation individuelle ne se justifie pas pour les projets composant la ZAC s'ils étaient suffisamment détaillés lors de la concertation de la zone.

Cet amendement incite à prévoir les projets composant la ZAC en amont pour soumettre le tout à la seule concertation prévue pour le projet d'ensemble. À défaut, ils relèvent de la concertation prévue à l'article L. 121-15-1 du code de l'environnement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Dispenser de concertation au titre du code de l'environnement des projets n'ayant fait l'objet que d'une concertation au titre du code de l'urbanisme à un stade embryonnaire n'est pas satisfaisant. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable. Si l'on prétend simplifier, ne renvoyons pas à deux codes différents ! Cela nuit à la compréhension par le public et par les élus locaux. Mieux vaut soumettre le projet à une seule concertation préalable.

**M. Didier Guillaume.** – C'est le bon sens !

*L'amendement n°1039 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement identique n°64 rectifié *bis*, présenté par MM. Houpert et Frassa, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi et MM. Cuypers, de Nicolaÿ, Guerriau, Longeot, Morisset, B. Fournier et Laménie.

**M. Alain Houpert.** – L'architecte est un traducteur à l'écoute des collectivités. Cet amendement garantit

la qualité des bâtiments publics dans les opérations d'aménagement concédées en soumettant le concessionnaire aux mêmes règles de la commande publique que le mandataire MOP, ce qui évite tout contournement, source de contentieux potentiel.

Si la majorité gouvernementale s'entête à vouloir supprimer leur intervention, nos architectes iront embellir d'autres pays. Sans eux, nous n'aurions pas eu Beaubourg, la Grande-Motte, la pyramide du Louvre...

**M. Bruno Sido.** – On aurait pu s'en passer ! (*Marques d'assentiment sur certains bancs à droite*)

**M. Alain Houpert.** – Sans nouveaux rêves, la France sera le pays d'un patrimoine sans avenir...

**M. le président.** – Amendement identique n°987, présenté par M. Courteau.

**M. Roland Courteau.** – La construction de bâtiments publics dans le cadre d'une opération d'aménagement doit être exemplaire et donc relever des principes de la loi MOP, qui impose une démarche qualitative, dans un objectif d'intérêt général.

Avec ces alinéas, la qualité architecturale sera laissée au bon vouloir de l'aménageur. Pourtant, la qualité de nos villes, leur lisibilité, le sentiment de bien-être sont conditionnés par la différenciation des fonctions et la variété des espaces.

Nous supprimons cette dérogation pour que le concessionnaire reste soumis aux mêmes règles de la commande publique que le mandataire MOP.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable sur la forme : les auteurs visaient manifestement plutôt les alinéas 29 et 30. Les alinéas 23 et 24 concernent les conventions de participation financière de ZAC.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis. Je ne suis pas architecte mais ai beaucoup recouru à eux en tant que président d'exécutif local. Il n'est pas question de les affaiblir – ils savent mieux se défendre que les avocats, d'ailleurs. (*Sourires*)

**M. Roland Courteau.** – Mon amendement était erroné, je souhaite le rectifier.

**M. Alain Houpert.** – *Idem.*

**M. le président.** – Soit. Ils visent désormais les alinéas 29 et 30, ce qui les rend identiques aux amendements qui suivent - dont vous êtes cosignataires.

*Les amendements n°64 rectifié ter et 987 rectifié sont retirés.*

**M. le président.** – Amendement n°132, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 29 et 30

Supprimer ces alinéas.

**Mme Cécile Cukierman.** – Tout est bon pour déroger à la loi MOP ! Nous estimons que la concession d'aménagement doit continuer à en relever, car l'utilisation des deniers publics justifie des règles rigoureuses. L'objectif est la qualité du bâti, la durabilité du matériau et l'accès des PME aux marchés - bref, l'intérêt général. N'ouvrons pas la boîte de Pandore du *low cost* !

**M. le président.** – Amendement identique n°314, présenté par Mme Vérien.

**Mme Dominique Vérien.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°390, présenté par M. Leleux, au nom de la commission de la culture.

**M. Jean-Pierre Leleux, rapporteur pour avis.** – Ces alinéas présentent une ambiguïté juridique. Le maître d'ouvrage public peut procéder par régie directe, mandat ou concession ; le concessionnaire peut être privé ou public. Or rien ne justifie qu'un aménageur public ne soit plus soumis à la loi MOP.

**M. le président.** – Amendement identique n°470 rectifié *bis*, présenté par Mmes Férat, Morin-Desailly, Gatel et de la Provôté, MM. Détraigne et Longeot, Mme Vullien, MM. Lafon, Janssens et Bonnacarrère, Mmes Billon et Létard et M. Delcros.

**Mme Françoise Férat.** – Je n'ai toujours pas compris l'intérêt d'une telle dérogation sur l'ensemble du territoire, en l'absence de circonstances ou de zones déterminées... Nombre de bâtiments publics pourraient être concernés. Soyons prudents !

**M. le président.** – Amendement identique n°543 rectifié, présenté par Mme S. Robert et les membres du groupe socialiste et républicain.

**Mme Sylvie Robert.** – A-t-on prouvé que la loi MOP renchérirait les opérations et constituerait un frein aux constructions ? Commençons par l'évaluer, avant de prévoir des dérogations. Supprimer sans rien proposer, c'est ouvrir la porte au contentieux. Un grand nombre de bâtiments publics seront concernés : des crèches, des écoles... N'ouvrons pas la boîte de Pandore.

**M. le président.** – Amendement identique n°705 rectifié *ter*, présenté par Mme de Cidrac, M. B. Fournier, Mmes Micouleau et L. Darcos, MM. Milon, de Nicolaÿ, Houpert, Schmitz et Laugier, Mmes Boulay-Espéronnier, Bories, Lassarade, Lanfranchi Dorgal et F. Gerbaud et M. Gilles.

**Mme Marta de Cidrac.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°754 rectifié *ter*, présenté par MM. Fouché et Guerriau, Mme Procaccia, M. Reichardt, Mme Lopez et MM. Perrin et Chasseing.

**M. Alain Fouché.** – La loi MOP contribue à la qualité de l'exécution des travaux. Elle rationalise les documents préparés en amont de la consultation, pour mieux prévoir les travaux nécessaires et limiter les

avenants en cours d'exécution. Cela permet au maître d'ouvrage de comparer plus facilement les offres, évite aux entreprises de consulter un bureau d'étude en amont, facilite l'accès direct des TPE aux marchés publics et permet à la concurrence de s'exercer.

La dérogation prévue concernerait un grand nombre de bâtiments publics.

**M. le président.** – Amendement identique n°873 rectifié *bis*, présenté par M. Gremillet, Mmes Deromedi et Eustache-Brinio, M. Pillet, Mmes Thomas, Chain-Larché et Imbert, MM. Longuet, Rapin, Cuypers, D. Laurent et Lefèvre, Mme Garriaud-Maylam, MM. Revet et Charon et Mme Deroche.

**M. Daniel Gremillet.** – L'enjeu est l'accès de nos TPE et PME aux marchés. C'est tout le débat entre concession et allotissement. Les entreprises de nos territoires sont suspendues à notre choix.

**M. le président.** – Amendement identique n°913 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

**M. Ronan Dantec.** – S'il y a autant d'amendements identiques issus de tous les bancs, c'est bien que les élus locaux ne se plaignent pas de la loi MOP, Monsieur le Ministre ! Globalement, le système donne satisfaction. Ce qui ne veut pas dire qu'il n'y a pas à la modifier à la marge. Mais conservons-en le principe.

**M. le président.** – Amendement n°312 rectifié *bis*, présenté par Mme Vérien, M. Janssens, Mme Vullien, MM. Henno et Longeot, Mme Guidez, MM. Cigolotti, L. Hervé et Prince, Mme Billon, MM. Mizzon et Moga, Mme Loiser, MM. Lafon et Genest, Mmes Sollogoub et Létard et M. Delcros.

Alinéas 29 et 30

Rédiger ainsi ces alinéas :

III. - L'article 10 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Pour les ouvrages de bâtiment dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, le contenu de la mission confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant au moins la conception de l'ouvrage et le suivi de la réalisation des travaux, y compris des réserves pendant la garantie de parfait achèvement. Le contenu de cette mission adaptée est également applicable aux maîtres d'ouvrage mentionnés au 4° de l'article 1<sup>er</sup> de la présente loi. »

**Mme Dominique Vérien.** – Un allègement de la loi MOP sur la partie exécution des travaux est peut-être envisageable.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – J'ai entendu les inquiétudes légitimes qui s'expriment.

Il semble que cette disposition, qui procède d'une volonté de clarification, crée une large dérogation à la

loi MOP, dans les cas où le concessionnaire est aussi maître d'ouvrage public. Le Sénat doit être juge de l'équilibre à trouver entre simplification et encadrement de la maîtrise d'ouvrage publique. Sagesse, donc.

Avis défavorable à l'amendement n°312 rectifié *bis*, par cohérence.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Dans les discussions législatives, il y a toujours des tabous – la loi MOP en est manifestement un, la loi SRU en sera sans doute un autre, dans le sens inverse... (*Exclamations à droite*)

Il ne s'agit aucunement de supprimer le recours aux architectes, qui défendent légitimement leur utilité sociale. Mais ce n'est pas en complexifiant les procédures que l'on garantit la qualité architecturale. Le système actuel donnerait satisfaction à tout le monde ? Il y a pourtant des difficultés sur le terrain.

**Mme Françoise Férat.** – Lesquelles ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** – En matière de construction de logements sociaux, le recours à la vente en état futur d'achèvement (VEFA) a bondi de 1 % à 46 %, pour échapper à la loi MOP ! Pensez-vous réellement que la loi MOP soit la réponse aux difficultés de nos artisans, notamment en zone rurale ? Nous y reviendrons.

Une collectivité souhaitant conduire une opération d'aménagement *via* une concession d'aménagement se pose légitimement la question du régime juridique : concession ou MOP. Cet article unifie tous les éléments sous celui de la concession d'aménagement, lorsque c'est l'outil que choisit la collectivité.

Sans compter qu'un pan de la loi MOP n'est applicable que depuis quelques mois... Je comprends que les professionnels ne veuillent pas céder un pouce de terrain, mais il est essentiel de simplifier. Certaines écoles maternelles ou crèches sont construites sans recourir à la loi MOP, elles ne sont pas de moins bonne qualité architecturale !

**M. Laurent Duplomb.** – Tout à fait !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – La loi MOP n'est pas forcément la panacée, sauf peut-être pour certains professionnels ! Laissons la liberté de choix aux collectivités publiques qui ne souhaitent pas toutes se soumettre au séquençement d'actions imposé par la loi MOP, d'autant que de nouveaux outils permettent de fusionner les étapes.

**M. Martial Bourquin.** – Les alinéas 29 et 30 donnent la possibilité de sortir des règles de la commande publique. Philippe Bonnacarrère et moi-même avons signé un rapport sur les progrès considérables permis par les directives européennes qui ont fait de l'allotissement la règle. Si nous revenons en arrière, nos TPE-PME en feront les frais. Je l'ai vu chez moi pour la construction d'un hôpital : les entreprises générales remportent les marchés, font appel à des travailleurs de toutes nationalités, alors que nos TPE et PME sont à la peine, faute de boulot !

Notre responsabilité est qu'elles puissent candidater aux chantiers lancés dans nos territoires. Votons ces amendements ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SOCR ; Mme Marta de Cidrac, MM. Sébastien Meurant et Alain Houpert applaudissent également.*)

**M. André Reichardt.** – Avec le texte portant réforme de la commande publique, dont j'étais rapporteur, nous avons atteint un équilibre entre les intérêts des entreprises générales et des PME, notamment de l'artisanat du bâtiment. Ce texte est devenu consensuel et l'équilibre a été concrétisé dans les faits, sur le terrain ! Déroger à la loi MOP me semble être une erreur.

Que le Parlement se déjuge et détruise, six mois plus tard, l'édifice patiemment construit qui transposait les directives européennes en matière d'allotissement, n'est vraiment pas opportuniste.

**M. Alain Houpert.** – Un architecte n'est pas forcément cher ! Ma grand-mère disait « Nous sommes trop pauvres pour acheter bon marché ». Misons sur l'esthétique - y compris pour les crèches. Nos enfants méritent d'être dans de beaux endroits. Ce qui est beau n'est jamais tagué, est toujours respecté. Donnons des couleurs à la vie !

**Mme Cécile Cukierman.** – Il n'y a aucun tabou entre nous, Monsieur le Ministre, mais un débat politique. L'excès de simplification risque de fragiliser ceux que l'on prétend aider, à rebours des objectifs poursuivis ! Les chefs de PME et TPE nous alertent sur les difficultés qu'ils rencontrent à candidater pour des marchés publics. Nous avons besoin de plus de transparence, de sécurisation, pour éviter toute suspicion populiste. Nous voterons ces amendements.

**Mme Catherine Morin-Desailly.** – Je remercie Mme la rapporteure pour son avis de sagesse. Nous sommes la voix des territoires, Monsieur le Ministre, pas celle des architectes et c'est à ce titre que je voterai ces amendements. Les orateurs précédents ont bien dit les enjeux économiques, juridiques et d'aménagement de ces dispositions. Le rôle des architectes va au-delà du seul aspect esthétique !

**M. Jean-François Longeot.** – Très bien.

*Les amendements identiques n°s 132, 314, 390, 470 rectifié bis, 543 rectifié, 705 rectifié ter, 754 rectifié ter, 873 rectifié bis et 913 rectifié sont adoptés.*

*(Applaudissements sur les bancs des groupes Les Républicains, UC et SOCR)*

*L'amendement n°312 rectifié bis n'a plus d'objet.*

**M. le président.** – Amendement n°1043 rectifié, présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Requier et Vall.

Alinéas 31 à 34

Supprimer ces alinéas.

**M. Franck Menonville.** – Cet amendement supprime des dispositions ajoutées à l'Assemblée nationale. Il n'est ni réaliste, ni efficace de systématiser au stade de la décision un cadrage fin sur le champ ou le degré de précision de l'évaluation environnementale. Cela alourdirait la procédure. Valorisons plutôt le dialogue.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Il doit pouvoir être exigé de l'autorité environnementale, lorsqu'elle soumet un projet à étude au cas par cas, qu'elle motive les raisons de son choix et le but poursuivi. Cela confortera sa légitimité et participera d'une démarche constructive et transparente. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°1043 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°1084, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 37

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'État dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. S'il a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme. »

*L'amendement rédactionnel n°1084, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 5, modifié, est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°1115, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 5

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 13 de la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, il est inséré un article 13 bis ainsi rédigé :

« Art. 13 bis. – I. – Pour assurer, dans les délais, la réalisation du village olympique et paralympique, du pôle des médias et des ouvrages nécessaires à l'organisation et au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, le représentant de l'État dans le département peut, à titre exceptionnel et à défaut d'accord amiable, procéder à la réquisition temporaire de terrains et de bâtiments.

« Ces réquisitions, qui ne peuvent excéder douze mois, prennent fin au plus tard dans un délai de trois mois après la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques.

« La réquisition ne peut être ordonnée qu'au bénéfice des personnes publiques ou privées chargées de l'organisation ou du déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques.

« II. – L'arrêté de réquisition, qui doit être publié au plus tard le 1er janvier 2022, fixe les dates de début et de fin de la réquisition.

« Il en mentionne le bénéficiaire et précise l'usage pour lequel elle est ordonnée.

« Il opère le transfert de droit d'usage et autorise le bénéficiaire à prendre possession.

« III. – Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par la réquisition.

« À défaut d'accord amiable, les indemnités sont fixées par le juge de l'expropriation, qui peut statuer par provision. Le bénéficiaire ne peut prendre possession qu'après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, consignation d'une somme dont le montant est au moins égal à l'indemnité, le cas échéant provisionnelle, fixée par le juge de première instance. L'appel n'est pas suspensif.

« Si à défaut d'accord amiable, le juge n'a pas été saisi par le bénéficiaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'arrêté de réquisition à celui-ci, la réquisition est réputée levée à l'expiration de ce délai.

« IV. – Il est procédé, contradictoirement, aux frais du bénéficiaire à un constat de l'état des lieux au moment de la prise de possession et en fin de réquisition.

« Le bénéficiaire de la réquisition peut réaliser toutes installations et tous équipements, dont il reste propriétaire.

« Le bénéficiaire est tenu de remettre les terrains et les bâtiments dans leur état d'origine au plus tard à l'expiration de la réquisition. Les litiges résultant de l'application du présent alinéa sont portés devant le juge de l'expropriation. À peine de forclusion, le juge doit être saisi dans un délai de deux ans à compter de l'expiration ou de la levée de la réquisition.

« Toutefois, les parties intéressées peuvent convenir, par stipulation expresse, du maintien de certains équipements ou installations et des conditions financières de ce maintien.

» V. – Le cas échéant, le locataire, sous-locataire ou occupant de bonne foi du bien requis ou titulaire d'un droit d'usage sur ce bien reste tenu au paiement du loyer, du fermage ou de la redevance.

« VI. – En cas de besoin, le représentant de l'État dans le département peut recourir à la force publique pour libérer les terrains ou les bâtiments de ses occupants tant au moment de la prise de possession qu'au moment de la restitution en fin de réquisition.

« VII. – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement autorise le recours à la réquisition temporaire pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, en sus de la loi du 26 mars 2018 qui autorise l'expropriation en urgence, pour cause d'utilité publique.

Une disposition similaire a déjà été prévue, à l'occasion des Jeux Olympiques d'hiver d'Albertville, par la loi du 31 décembre 1987. Le présent amendement l'élargit, compte tenu de la topologie des lieux concernés, en reprenant les dispositions prévues à l'époque : fixation de l'indemnité par le juge de l'expropriation et remise en état avant restitution à la charge du bénéficiaire de la réquisition.

Cette mesure, préconisée par le rapport de l'inspection générale des finances du 30 mars dernier, palliera d'éventuelles difficultés de manière plus proportionnée et plus respectueuse des droits que l'expropriation.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis favorable, mais je regrette vivement que cet amendement nous soit parvenu dans la nuit. Ce sont des manières bien cavalières !

**M. Marc Daunis.** – Un cavalier... dans la nuit ! (*Sourires*)

**M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis.** – Loin de nous l'idée de retarder les Jeux Olympiques, mais cet amendement n'est pas sans nous inquiéter. Vous présentez la réquisition provisoire comme moins attentatoire au droit de propriété que l'expropriation. C'est le contraire ! En 1987, au moment des Jeux d'Albertville, Pierre Méhaignerie étant ministre de l'équipement et Raymond Bouvier rapporteur du Sénat, il s'agissait de parcelles non bâties. L'expropriation donne lieu à une indemnité à hauteur de la valeur vénale ; en cas de réquisition temporaire, elle ne couvre que la privation de jouissance... Attention aux risques contentieux, voire constitutionnels. En 1998, le Conseil constitutionnel rappelait la primauté du droit de propriété sur le droit à un logement décent. Bref, la commission des lois vous alerte, même si nous suivrons l'avis de la rapporteure.

**Mme Valérie Létard.** – Très bien.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement est arrivé au ministère très tardivement. (*Exclamations sur les bancs du groupe Les Républicains*) Merci aux rapporteurs de leur compréhension.

Il s'agit de nous prémunir en amont contre des difficultés auxquelles nous pourrions être confrontés. L'expropriation est toujours une atteinte au droit de la propriété ; la réquisition temporaire aussi. Je souscris à l'analyse de la commission des lois et nous veillerons à préserver les droits de nos concitoyens. En l'espèce, il s'agit de bâtiments vacants. Il est dans l'intérêt général de préparer au mieux les Jeux Olympiques.

**M. Claude Kern.** – Voilà trois semaines que le délégué interministériel a tiré la sonnette d'alarme sur ce point ! La démarche aurait dû être plus rapide. Cependant, je voterai cet amendement.

**M. Laurent Duplomb.** – Je suis exactement d'avis contraire. La méthode est mauvaise. C'est un faux-semblant pour réduire les indemnités. Les gens travaillent et transpirent toute leur vie pour acquérir une propriété dont on les priverait au nom des Jeux Olympiques ; franchement, je m'y refuse, je voterai contre. (*« Très bien ! » sur plusieurs bancs à droite*)

**M. Bruno Retailleau.** – Nous pouvons comprendre les raisons d'un tel amendement. Vous venez de faire un aveu, cher Jacques Mézard : il est arrivé bien tard hier soir au Sénat et à votre ministère. Au début de la séance, deux sénatrices ont fait un rappel au Règlement à juste titre. Et lors de la révision constitutionnelle, on nous fera la leçon... Il y a huit jours, c'était la même chose : un amendement est arrivé directement de l'Élysée car la veille, au Congrès, le président de la République avait fait une annonce.

Merci de faire remarquer au secrétaire d'État aux relations avec le Parlement que nous ne pourrions pas tolérer de tels manquements à la rentrée. (*Applaudissements sur la plupart des bancs, à l'exception de ceux des groupes LaREM et RDSE*)

**M. Didier Guillaume.** – Je suis assez d'accord. Nous n'avons pas légiféré pendant deux mois et voilà que les textes s'accumulent. Les réponses sont dans l'amendement : la réquisition ne dure pas plus de douze mois ; l'indemnisation couvre l'intégralité du préjudice. Après la belle victoire de la France en Russie, nous avons besoin d'une bonne organisation des Jeux de 2024 et cet amendement peut répondre à des difficultés particulières. C'est pourquoi, même si la méthode est insatisfaisante, sur le fond, il faut le voter.

**M. Vincent Capo-Canellas.** – Je remercie le rapporteur d'avoir donné un avis favorable, ce qui n'était pas simple. Les territoires d'accueil des futurs équipements olympiques ont en tête les engagements pris devant le CIO, dont nous recevons régulièrement, et encore récemment, les délégations, qui se soucient de notre complexité administrative, celle-ci ne devant pas empêcher de réaliser les équipements dans les délais et les enveloppes impartis.

Une mission conjointe des inspections générales des finances, de la jeunesse et des sports et de l'équipement a suscité quelques vagues. J'entends le rapporteur pour avis Marc-Philippe Daubresse. Mais il faudrait que ces dispositions soient adoptées ici en première lecture. Nous pourrions donc voter cet amendement, en alertant le Gouvernement sur quelques points, quitte à y revenir plus tard. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UC ; M. Didier Guillaume applaudit également.*)

**Mme Muriel Jourda.** – En ma qualité de rapporteure du projet de loi sur les Jeux Olympiques

pour la commission des lois, je ne partage pas l'enthousiasme juridique de Didier Guillaume. Tous groupes confondus, nous avons donné au Gouvernement les moyens juridiques d'organiser les Jeux Olympiques dans les meilleures conditions. Malgré la méthode, nous devrions continuer et voter cet amendement.

**M. Claude Kern.** – Très bien.

*L'amendement n°1115 est adopté,  
et devient un article additionnel.*

*L'article 5 bis AA est adopté,  
de même que les articles 5 bis A,  
5 bis B, 5 bis et 5 ter.*

## ARTICLE 5 QUATER

**M. le président.** – Amendement n°34 rectifié bis, présenté par Mme L. Darcos, MM. Milon et Cambon, Mme Lavarde, M. Bascher, Mmes Deromedi, Delmont-Koropoulos, Garriaud-Maylam et Bruguière, M. de Nicolay, Mmes Deroche et Dumas, MM. Revet et Rapin, Mme Lherbier, M. Mandelli et Mme Lamure.

Alinéa 2

Première phrase :

Compléter cette phrase par les mots :

élus du territoire concerné par l'opération d'intérêt national Paris-Saclay

**Mme Laure Darcos.** – Entre la brutale annulation de l'exposition universelle et le report de la construction de la ligne 18, notre plateau de Saclay est en émoi et il n'y a pas une semaine où nous ne nous retrouvions sur la brèche, avec le préfet, pour en discuter, avec l'ensemble des sénateurs de l'Essonne : Vincent Delahaye, Jean-Raymond Hugonet, Olivier Léonhardt et Jocelyne Guidez.

Je comprends que la présidente de la commission des affaires économiques souhaite conserver la prérogative de pouvoir nommer au sein de sa commission une personne *ad hoc*. Sans critique de Mme Férat, il me semble absurde que les élus du territoire, de l'Essonne ou des Yvelines, ne soient pas désignés.

*L'amendement n°34 rectifié bis est retiré.*

*L'article 5 quater est adopté,  
de même que l'article 5 quinquies.*

## ARTICLE 5 SEXIES

**M. le président.** – Amendement n°1085, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 2

Remplacer les mots :

l'une des modalités suivantes

par les mots :

l'un des manquements suivants

II. - Alinéa 10, première phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Dans un délai d'un mois à compter du prononcé de la défaillance intervenu dans les conditions définies au septième alinéa du présent 3 ou à compter de la réalisation de la substitution intervenue dans les conditions définies au huitième alinéa du présent 3, le maître d'ouvrage substitué transmet à la société les pièces nécessaires à l'exercice de la maîtrise d'ouvrage et l'ensemble des contrats et des études réalisées.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement rédactionnel.

*L'amendement n°1085, accepté  
par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 5 sexies est adopté,  
de même que l'article 5 septies.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°1032 rectifié, présenté par Mme Jouve, MM. Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mmes Costes et N. Delattre, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Menonville, Requier, Roux et Vall.

Après l'article 5 septies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 12 de la loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article s'applique aux constructions et opérations d'aménagement dont la liste est fixée par décret, situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques ou Paralympiques, lorsqu'elles sont de nature à affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation dudit site pendant les épreuves olympiques ou paralympiques. »

**M. Franck Menonville.** – La loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 a prévu, dans son article 12, la mise en compatibilité accélérée et simplifiée des documents d'urbanisme afin de faciliter la réalisation des constructions et opérations d'aménagement nécessaires à l'organisation ou au déroulement des Jeux Olympiques.

Or certaines constructions déjà engagées pourraient affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation de ces sites si elles ne sont pas achevées, d'ici 2024.

Cet amendement étend le bénéfice des dispositions de l'article 12 à ces opérations contiguës dont la liste sera fixée par décret.

Il précise que les parlementaires désignés par le président de leur assemblée respective en qualité de membres du comité consultatif de l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay sont élus du territoire concerné.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Au vu de ces circonstances exceptionnelles, il est judicieux de faire bénéficier ces opérations périphériques de procédures simplifiées, afin d'adapter les documents d'urbanisme et de recueillir les contributions du public. Par ailleurs, les modalités simplifiées sont déjà prévues et bordées par le code de l'environnement. Avis favorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable. Il vaut mieux en délibérer en 2018 qu'en 2024. (*M. Antoine Lefèvre approuve.*)

**M. Marc Daunis.** – Nous avons déjà eu ce débat lors de l'examen de la loi sur les Jeux Olympiques. Il me semble que nous avons repoussé ces dispositions, car elles créaient de l'insécurité juridique et risquaient de ralentir les opérations. Y a-t-il eu des clarifications depuis lors ?

*L'amendement n°1032 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

*L'article 5 octies est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°74 rectifié *ter*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Poniatowski, Meurant et B. Fournier, Mme Bories, MM. Milon et Pemezec, Mme Malet, M. Gremillet et Mme Gruny.

Après l'article 5 octies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 2334-33 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les sociétés publiques locales, sociétés d'économie mixte ou sociétés d'économie mixte à opération unique concessionnaires d'une opération d'aménagement concédée par les collectivités mentionnées aux 1° et 2° du présent article. »

**M. Antoine Lefèvre.** – La circulaire du 17 décembre 2012 exclut de l'éligibilité à la DETR les projets inclus dans le programme d'équipements publics d'une opération d'aménagement.

Or, dans de nombreux cas, la faiblesse du budget de la collectivité ne lui permet pas d'inscrire l'investissement dans son budget. L'inscription dans le programme des équipements publics permet d'assurer la réalisation et le financement d'un équipement public dans le cadre d'une opération d'ensemble.

L'équipement deviendra propriété de la collectivité au terme de la concession. L'accès des projets réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement aux subventions de la DETR en accélérera la réalisation dans l'ensemble des territoires ruraux.

Cet amendement explicite en conséquence la rédaction de l'article L. 2334-33 du CGCT pour permettre le financement d'équipements publics d'intérêt général par la DETR dans le cadre d'une concession d'aménagement confiée à une société publique locale, une société d'économie mixte locale ou une société d'économie mixte à opération unique.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Conformément à la position de la commission sur les amendements de financement, retrait, sinon avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Les sociétés publiques locales sont des sociétés commerciales de droit privé ; elles ne peuvent donc être bénéficiaires de la DETR. Cela pourrait être qualifié d'aide d'État au regard du droit européen. Avis défavorable.

*L'amendement n°74 rectifié ter est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°75 rectifié *ter*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Meurant, Mmes Lavarde, Lherbier et Bories, MM. Milon et Pemezec et Mmes Malet et Gruny.

Après l'article 5 octies

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au deuxième alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, le mot : « livre » est remplacé par le mot : « code ».

**M. Antoine Lefèvre.** – C'est un amendement de coordination.

Le second alinéa de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme introduit une incertitude sur le champ de définition des opérations d'aménagement. Les définitions des notions d'aménagement et d'opération d'aménagement dépassent le seul livre III du code de l'urbanisme dédié à l'aménagement foncier. En outre, la référence à cet article n'apparaît pas compatible avec le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 300-4 du même code.

Nous levons toute ambiguïté, en harmonisant la rédaction des dispositions conférant tant aux SPL qu'aux SPLA la faculté de réaliser des opérations d'aménagement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cette mesure pourrait avoir un impact juridique très important, puisque la notion d'opération d'aménagement de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est utilisée comme référence dans de nombreux textes.

Il convient d'être vigilant sur cette proposition qui revient sur une disposition de l'ordonnance du 8 décembre 2005. Sur cette précision juridique, la commission sollicite l'avis du Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. J'ai rapporté ici un texte sur les SPL. Ce n'est pas exactement la même chose que les SPLA.

Si l'objectif de cet amendement est d'élargir les compétences des SPL, il faudrait cibler la rédaction sur ce seul point.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Retrait, sinon avis défavorable. Il faudra y revenir, à condition de trouver un véhicule législatif.

**M. Antoine Lefèvre.** – Soit. Je prends date, Monsieur le Ministre.

*L'amendement n°75 rectifié ter est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°307 rectifié bis, présenté par MM. Genest, Darnaud, Mandelli, Gremillet et Savary, Mmes Bruguière et Di Folco, MM. B. Fournier, D. Laurent et Grosdidier, Mme Morhet-Richaud, MM. Perrin, Raison et Revet, Mmes Troendlé, Deromedi, Delmont-Koropoulis et Deroche, MM. Savin et Charon, Mme Garriaud-Maylam et M. Danesi.

Avant l'article 6 A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au b du 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « développement urbain », sont insérés les mots : « et rural ».

**M. Jacques Genest.** – Il importe que cet ajout figure dans la loi afin que les élus des territoires ruraux puissent l'opposer aux administrations.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – J'entends votre volonté mais la liste des objectifs de l'urbanisme prend déjà largement en compte les enjeux ruraux, en citant « l'équilibre entre populations résidant dans les zones urbaines et rurales », « la revitalisation des centres urbains et ruraux », « la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières » ou encore « la diversité des fonctions urbaines et rurales ».

Par ailleurs, le caractère normatif de cette mesure n'est pas établi.

Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Je ne reprendrai pas l'excellent argumentaire de Mme Estrosi Sassone. Retrait ? Il est toujours bon de rappeler cet objectif ! (*Sourires*)

**M. Jacques Genest.** – On voit que M. le Ministre a été avocat ! (*Sourires*) Je le retire s'il fait passer le message à l'administration !

*L'amendement n°307 rectifié bis est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°280 rectifié, présenté par M. Gontard et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Avant l'article 6 A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° La fin de l'artificialisation nette du territoire d'ici 2025. »

**M. Guillaume Gontard.** – Dans son plan pour la biodiversité, le Gouvernement a affiché son objectif de zéro artificialisation des sols sans préciser de véhicule législatif.

L'artificialisation du territoire est aujourd'hui responsable de la perte de 236 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers par jour, ce qui correspond à la consommation d'un département français tous les sept ans.

L'urbanisation menace la biodiversité, comme l'a souligné Nicolas Hulot. L'étalement urbain allège les temps de transport et accroît la pollution, augmente le coût des services publics, sans parler des conséquences en cas de catastrophe naturelle...

Nous ne pouvons plus nous permettre de dégrader encore notre environnement, d'autant que nous en sommes les principales victimes.

**M. le président.** – Amendement n°281 rectifié, présenté par M. Gontard et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Avant l'article 6 A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° La fin de l'artificialisation des surfaces agricoles utiles d'ici 2025. »

**M. Guillaume Gontard.** – Cet amendement est de repli. À défaut de zéro artificialisation des sols, nous proposons qu'il n'y ait aucune artificialisation des surfaces agricoles d'ici 2025. Il en va de la préservation de notre capacité à l'autonomie alimentaire. Depuis vingt ans, c'est une surface équivalant à celle des deux départements les plus grands, la Gironde et les Landes, qui a été artificialisée.

**M. le président.** – Amendement n°1000 rectifié bis, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Avant l'article 6 A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif de zéro artificialisation nette du territoire d'ici 2025. »

**M. Joël Labbé.** – La situation d'urgence est trop souvent oubliée. Malheureusement, 58 % des constructions se font encore par artificialisation. Il faut mettre en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser » lors des opérations d'aménagement.

La loi doit donner des signaux forts pour renforcer l'efficacité du plan biodiversité. Affirmer l'objectif zéro artificialisation en 2015 en est un.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cette mesure n'est pas opérationnelle. Les principes du code de l'urbanisme sont des orientations fondamentales et durables de l'action des collectivités et de l'État. Ils n'ont pas vocation à refléter des objectifs chiffrés de politiques particulières.

Si l'intention est que cette mesure soit normative, elle est problématique : on ne peut pas légitimement interdire toute artificialisation sous peine de porter un coup d'arrêt à la construction en zone rurale, et l'on voit mal comment la non-atteinte de l'objectif en 2025 serait sanctionnée.

Si au contraire, cette mesure n'est pas normative, il n'y a pas lieu de l'inscrire dans la loi.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Gouvernement n'a pas inscrit cet objectif dans le projet de loi. L'Assemblée nationale l'avait ajouté à l'article 12, mais la commission l'a supprimé. C'est l'objet en revanche du plan Biodiversité. Nicolas Hulot a chargé un groupe de travail de fixer l'horizon temporel, pour atteindre l'objectif zéro artificialisation. Une date butoir poserait trop de problèmes... Privilégions la voie de la concertation.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Notre groupe votera l'amendement de M. Labbé. Cela fait des années qu'on dit qu'il faut lutter contre l'artificialisation des sols. Mais dans la réalité, le ralentissement est infime. Cet objectif constituerait un cadre indicatif pour les collectivités territoriales. À force de repousser les dispositions non normatives, on perd du temps...

**M. Joël Labbé.** – Vous me dites que ce n'est pas l'objet du texte ? Ce doit être l'objectif de tous les textes ! C'est soutenir le Gouvernement et l'action de Nicolas Hulot en particulier que de voter cet amendement. Cet objectif n'est pas un frein au développement. Tout le monde a besoin d'horizons.

**M. Jean-Marc Boyer.** – En matière de terres agricoles, il disparaîtrait l'équivalent d'un département tous les cinq ans, huit ans, dix ans ? Qui donne ces chiffres ? Dans le Puy-de-Dôme, les quotas de permis de construire du SCOT réduisent la surface constructible des plus petites communes...

Voulons-nous arriver à une société où la densité de la population sera de 2 500 habitants/km<sup>2</sup> au centre des métropoles, et de 30 habitants/km<sup>2</sup> dans certains villages ? (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe Les Républicains ; Mme Nadia Sollogoub applaudit également.*)

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Nous perdons tous les sept ans l'équivalent d'un département en terres agricoles.

**M. Charles Revet.** – On ne peut pas le vérifier.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – C'est l'Observatoire des terres agricoles qui le dit. Mais le gros de cette perte est dû au développement de la forêt, pas de l'urbain. (*M. le ministre approuve.*) Dans tous les documents d'urbanisme, les injonctions sont de lutter contre l'artificialisation des terres et l'étalement urbain.

On ne peut pas dire que rien n'est fait. Irez-vous dans notre sens, Monsieur Iacovelli, lorsque nous remonterons le taux de la loi SRU en région parisienne ?

**M. Xavier Iacovelli.** – Sûrement pas !

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Car dans la grande couronne parisienne, on est obligé d'urbaniser dans des petites communes et je ne parle pas de Marnes-la-Coquette....

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Et les centres-bourgs restent bien vides !

**Mme Cécile Cukierman.** – Les SCOT ne sont pas validés selon les mêmes critères, Monsieur le Ministre : les services de l'État n'ont pas tous la même interprétation. Certains effectuent une répartition plus intelligente des quotas entre communes selon leur taille. Mais ce n'est pas le SCOT qui rend difficile l'installation en milieu rural : on peut toujours requalifier.

Il est beaucoup plus urgent de mettre un terme à l'étalement urbain, qui a coûté si cher depuis les années quatre-vingts. Il faut sécuriser les terres agricoles si nous ne voulons pas avoir des regrets à l'avenir. Je voterai donc ces amendements.

**M. Daniel Chasseing.** – Il y a des contraintes sévères qui s'opposent aux communes rurales. Dans certains hameaux, des familles veulent que leur fille puisse faire construire, mais la commune ne peut pas leur donner de permis de construire, faute de quota dans le PLUI. (*M. Charles Revet le confirme ; quelques applaudissements sur les bancs du groupe UC*)

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Nous n'avons pas voulu fixer de date, car elle serait sans lien avec la réalité du terrain. Mme Primas l'a rappelé, c'est souvent le taillis qui a pris le pas sur l'exploitation agricole. Il suffit de comparer les photos de certaines vallées...

Monsieur Labbé, certains sénateurs de votre sensibilité s'opposaient, il y a peu, à la construction de tours, mais nous expliquent maintenant qu'il faut construire en hauteur. (*M. Jean-Marc Boyer le confirme.*)

**M. Charles Revet.** – Mais ils n'y vivent pas !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – C'est pourtant le seul moyen d'éviter l'étalement. L'artificialisation des terres a fait des morts, c'est vrai, en cas d'inondations. Il faut avancer sur ce sujet.

*L'amendement n°280 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 281 rectifié et 1000 rectifié bis.*

**M. le président.** – Amendement n°994 rectifié *ter*, présenté par MM. Jomier, Cabanel et Montaugé, Mme Monier, MM. Devinaz et Jacquin, Mme Blondin, M. Mazuir, Mmes Meunier et Prévile, MM. Duran et Tissot, Mme Conway-Mouret, M. Lurel, Mme Grelet-Certenais, M. Manable, Mme Féret et MM. Kerrouche et Assouline.

Avant l'article 6 A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° La promotion de la santé, au sens d'un état de complet bien-être physique, mental et social, par la prise en compte systématique, en amont des projets de planification, de l'ensemble des facteurs susceptibles d'influencer de manière positive ou négative les déterminants de la santé. »

**M. David Assouline.** – Cet amendement inscrit dans le code de l'urbanisme la prise en compte de la santé, comme le recommande le rapport du Haut Conseil de santé publique (HCSP) rendu public le 4 juillet dernier intitulé « Pour une meilleure intégration de la santé dans les documents de planification territoriale » qui a identifié les outils nécessaires à l'évaluation des impacts sur la santé dans les documents de planification territoriale relatifs aux déplacements, à l'urbanisme et au logement.

Le rapport recommande d'adapter le code d'urbanisme de manière à prendre systématiquement en compte la santé au même titre que l'environnement et de favoriser l'utilisation d'outils d'intégration de la santé dans trois documents de planification territoriale : le SCOT, le PLU et le PDU.

M. Jomier, auteur de cet amendement, tient à prendre la santé en compte.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Si je partage pleinement les objectifs qui sont proposés, rien dans le présent projet de loi ne les remet en cause.

Le caractère normatif de cet amendement n'est pas établi, et il n'est pas aisé de voir comment cet objectif se traduirait concrètement. Nous souhaitons tous que cette loi contribue à construire mieux ; mais ne la rendons pas bavarde. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°994 rectifié n'est pas adopté.*

## ARTICLE 6 A

**M. Maurice Antiste.** – Irma, Maria, Harvey... Le nombre et la force des ouragans augmentent, entraînant des effets dévastateurs sur l'agriculture, la pêche, le tourisme.

Il faut donc intégrer l'objectif de résilience dans notre urbanisme. Une ville résiliente se préparera à tous les aléas, prévue ou non. Depuis 1992, par moins de 4,4 milliards de personnes ont été touchées par les catastrophes naturelles, soit 64 % de la population. Depuis 2015, 117 pays et régions ont été frappés. Il faut développer une culture de la résilience dans la construction du logement social.

Les deux amendements que je propose n'ont pas vocation à se substituer à un plan gouvernemental, qui pourrait se traduire par un projet de loi spécifique.

**M. le président.** – Amendement n°695 rectifié *bis*, présenté par M. Antiste, Mmes Conconne et Jasmin, MM. Lurel, Duran, Tourenne et Lalande et Mmes Conway-Mouret, Monier et Grelet-Certenais.

Rédiger ainsi cet article :

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au 7°, après les mots : « à ce changement », sont insérés les mots : « notamment par la résilience des constructions et de l'environnement à ses incidences » ;

2° Il est ajouté un 8° ainsi rédigé :

« 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

**M. Maurice Antiste.** – L'art. L. 101-2 du code de l'urbanisme dresse un catalogue d'objectifs que doit viser « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme » : équilibre entre populations résidant dans les zones urbaines et rurales, qualité urbaine, sécurité et salubrité publiques, prévention des risques naturels prévisibles, protection des milieux naturels...

Cet amendement enrichit ce catalogue avec une mention sur la résilience. Cela assurerait en outre sa prise en compte par tout un ensemble de documents de planification qui doivent s'attacher à respecter les objectifs de cet article, SCOT, PLU, cartes communales et schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires et par l'État dans le cadre de ses attributions au titre de l'urbanisme.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – L'article 6A, inséré par la commission saisie au fond à l'Assemblée nationale, prévoit déjà l'inscription de la conception universelle, en application d'engagements internationaux de la France. Il est donc satisfait.

Il n'y a pas lieu de rendre la loi plus bavarde en ajoutant la résilience, par une disposition dont le caractère normatif n'est pas établi. Avis défavorable donc.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Je fais les mêmes observations.

**M. Maurice Antiste.** – J'espère que ce n'est pas le mot résilience qui vous effraie.

**M. Ronan Dantec.** – Il est dommage de rater l'occasion d'introduire ce terme dans le texte. Nicolas Hulot a souhaité que nous améliorions le deuxième Plan national d'adaptation au changement climatique, PNACC 2. L'idée n'est pas de faire un texte bavard, mais ce mot est important.

**M. Joël Labbé.** – C'est la première fois qu'on propose un tel mot. C'est un sénateur ultramarin qui le fait, car les outre-mer sont aux premières loges. Mais nous sommes tous concernés. Nous devons prendre des mesures d'importance.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Chacun ici a lu tout le code de l'urbanisme... Il comporte davantage d'incitations aux bonnes pratiques que d'éléments normatifs. La résilience des bâtiments est essentielle. Les mutations et les catastrophes naturelles vont s'accroître : les structures de notre bâti doivent évoluer et nous devons faire preuve de bien plus d'anticipation que jusqu'à présent. Je soutiendrai cet amendement.

**Mme Victoire Jasmin.** – La semaine prochaine, la délégation aux outre-mer présentera le rapport Darnaud/Arnell dont le second volet concerne la résilience, notion prise de manière très large. Saisissons l'occasion de la prendre en compte. Aujourd'hui, les maires sont en difficulté, ainsi que les collectivités et les populations. La résilience permettra d'anticiper. C'est du bon sens.

**M. Maurice Antiste.** – Je suis prêt à corriger mon amendement en supprimant sa deuxième partie.

**M. le président.** – L'amendement n°695 rectifié *bis* devient l'amendement n°695 rectifié *ter*.

Amendement n°695 rectifié *ter*, présenté par M. Antiste, Mmes Conconne et Jasmin, MM. Lurel, Duran, Tourenne et Lalande et Mmes Conway-Mouret, Monier et Grelet-Certenais.

Rédiger ainsi cet article :

Au 7° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, après les mots : « à ce changement », sont insérés les mots : « notamment par la résilience des constructions et de l'environnement à ses incidences ».

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – L'avis de la commission reste défavorable. (*On le déplore à gauche.*)

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°695 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 6 A est adopté.*

## ARTICLE 6

**M. le président.** – Amendement n°544, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

**M. Xavier Iacovelli.** – Le dispositif de cession des terrains de l'État a été mis en place pour réaliser essentiellement du logement social. Il a pour vocation de répondre aux attentes des ménages qui attendent un logement social, faute de pouvoir se loger dans le privé. C'est une mesure emblématique du précédent quinquennat. Il faut construire davantage de logements sociaux en zone tendue. La cession de terrains publics contribue à accélérer ces opérations.

Or cet article abaisse le seuil de réalisation de logements dans les opérations réalisées sur du foncier public à 50 %. La cession des terrains de l'État représente un effort important de la nation qui doit continuer à favoriser le logement.

La question du foncier est suffisamment importante pour que la mobilisation des terrains publics soit orientée essentiellement vers le logement, ce qui n'exclut d'ailleurs pas de consacrer une partie de l'opération à des commerces ou activités autres pour assurer une certaine mixité fonctionnelle. Le dispositif n'est certes pas parfait mais il a permis de débloquent des opérations bloquées depuis dix ans.

Comment accepter que les terrains de l'État ne servent pas à l'intérêt supérieur du pays ? Cet amendement propose de conserver l'objectif initial du dispositif de mobilisation du foncier public avec une obligation de construire essentiellement - et non pas majoritairement - du logement.

**M. le président.** – Amendement identique n°914 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec et Mme Laborde.

**M. Joël Labbé.** – Il y a une nécessité impérieuse à construire des logements sociaux pour répondre aux besoins de nos concitoyens.

Le dispositif de décote « Duflot » a été instauré afin de réaliser essentiellement des logements, notamment sociaux, permettant à l'État de céder des terrains à un prix inférieur à la valeur vénale. Il convient de ne pas remettre en cause cette disposition. La décote ne doit servir qu'à financer des logements.

Cet amendement supprime l'abaissement du seuil de 75 % à 50 % de logements à réaliser dans le cadre des opérations bénéficiant de ce dispositif.

*L'amendement n°133 est retiré.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Cet article ne remet pas en cause le ciblage du dispositif de décote. Elle sera toujours calculée en fonction du pourcentage de surface dédiée au logement dans le programme, et en fonction du type de logement construit. Ce dispositif a été mis en place pour favoriser le logement, et pas seulement le logement social.

L'ouverture de la décote à des programmes contenant « majoritairement » du logement permettra de concevoir des programmes mixtes offrant une meilleure qualité de vie, par exemple avec des commerces de proximité.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable, même si je partage l'objectif de préserver le logement social. Nous l'appliquons ! Lorsqu'une caserne de grande surface est mise en vente par l'État, elle ne permet pas forcément de réaliser des logements sociaux car, concrètement, il faut pouvoir réaliser d'autres équipements, comme des commerces de proximité. Cela ne change rien au principe de la décote.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je défends l'adverbe « essentiellement » qui s'interprète comme « autour de 75 % », ce qui laisse 25 % à d'autres activités, comme du commerce : ce n'est pas rien. Si 50 % du bâti n'est pas du logement, on en arrive à la limite d'une zone commerciale ou de bureaux.

Lors du débat sur le budget de la défense nationale, certains de mes collègues trouvaient inadmissible la décote alors qu'ils souhaitaient que les militaires puissent se loger, surtout à Paris.

Il faut calibrer la décote pour privilégier la construction de logements dans les zones tendues et éviter la construction de bureaux.

**M. Philippe Dallier.** – Pourquoi parle-t-on encore de libérer le foncier public ? Voilà des années qu'on nous le promet ! Dans les cas de blocage, que faire ? Ne rien construire ? Mieux vaut changer les règles du jeu plutôt que de ne pas réaliser des opérations.

**M. Michel Savin.** – On ne peut pas faire que du logement sur les grandes opérations. Tous les cas existent : une collectivité voulait réaliser 100 % de logements sociaux sur une opération ; l'État est venu lui demander de revoir sa copie afin de construire des logements privés pour rentabiliser la vente de ce terrain. Sur de grosses opérations, on ne peut faire que des logements. Si l'on ne change pas les règles, des friches demeureront.

Pour répondre aux exigences de la loi SRU, certaines collectivités ont recours à la décote, car les opérations coûtent cher ; dans d'autres cas, les Domaines disent que la priorité est de faire entrer l'argent dans les caisses. Clarifions les choses. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 544 et 914 rectifié ne sont pas adoptés.*

*L'article 6 est adopté.*

## ARTICLE 7

**M. Fabien Gay.** – À l'inverse de la vente à la découpe voulue par le Gouvernement, nous proposons la création d'un domaine public inaliénable, afin de construire des logements accessibles. En nous appuyant sur la Foncière publique solidaire (FPS), nous réaffirmerons le rôle de l'État en matière de logement, nous sortirons de la logique de fiscalisation des aides publiques au logement et nous renforcerons l'aide directe de l'État à la construction.

La Foncière est sous dotée. Il faudrait que cette structure reste de la responsabilité de l'État et pas de la Caisse des dépôts. Il faudrait que les opérateurs fonciers puissent reporter sur cette agence les coûts d'acquisition des terrains. Ainsi, les droits à construire ou à réhabiliter seraient confiés aux organismes HLM pour produire des logements sociaux par un recours à des baux emphytéotiques. La recette de ces baux permettrait à terme à cette agence de s'autofinancer. Nous voulons faire évoluer le rôle de la Foncière vers l'acquisition de terrains ou d'immobilier afin de constituer un domaine public de l'État, support de logements sociaux.

**M. le président.** – Amendement n°777, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi cet article :

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 8° du II de l'article 150 U est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont supprimés ;

b) À la troisième phrase, les mots : « ou par la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 précitée » sont supprimés ;

2° Au premier alinéa du I de l'article 1042, les mots : « , la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont supprimés ;

3° Au 1° du I du D du II de l'article 1396, les mots : « ou à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 » sont supprimés.

II. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :

1° L'article L. 3211-7 est ainsi modifié :

a) Le V *bis* est abrogé ;

b) À la première phrase du premier alinéa du VI, les références : « aux V ou V *bis* » sont remplacées par la référence : « au V » ;

2° L'article L. 3211-7-1 est abrogé ;

3° L'article L. 3211-13-1 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa du I, les mots « les articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 sont applicables » sont remplacés par les mots « l'article L. 3211-7 est applicable » ;

b) Au dernier alinéa du même I, les mots : « des articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 du présent code » sont remplacés par les mots « de l'article L. 3211-7 du présent code » ;

c) À la première phrase du II, les mots « aux articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 » sont remplacés par les mots « à l'article L. 3211-7 » ;

d) À la seconde phrase du même II, les mots : « des mêmes articles L. 3211-7 et L. 3211-7-1 » sont remplacés par les mots : « de l'article L. 3211-7 ».

III. – À la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, les mots : « à la société mentionnée au deuxième alinéa du I de l'article 141 de la loi n°006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006, » sont supprimés.

IV. – L'article 141 de la loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificatives pour 2006 est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa du I est supprimé ;

2° Le troisième alinéa du I est ainsi modifié :

a) Les mots : « aux premier et deuxième alinéas » sont supprimés ;

b) Les mots : « aux mêmes premier et deuxième alinéa » sont remplacés par les mots : « à l'alinéa précédent ».

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement supprime la mention d'une société codétenue par l'État et la Caisse des dépôts et consignations, la Foncière publique solidaire (FPS). La cession du foncier public de l'État n'a pas été une grande réussite jusqu'à présent.

La FPS a été créée par l'article 50 de la loi du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain. Cette société bénéficie de prérogatives dérogatoires pour mener à bien sa mission de mobilisation du foncier public pour construire du logement social : exemptions fiscales, droit de préemption sur le foncier public, entre autres. Depuis sa création en mai 2017, elle n'a pas pu développer ses activités du fait des difficultés à monter rapidement des opérations importantes sur le domaine privé de l'État.

L'amendement permet à la Caisse des dépôts d'acquérir la totalité des parts de la FPS et de faire évoluer ses missions au service des bailleurs sociaux. Le nouveau dispositif de 700 millions permettra aux bailleurs d'économiser une partie des fonds propres nécessaires à la construction de logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cet amendement opère une refonte du modèle et des missions de la FPS.

Je rappelle que la création de la FPS avait relevé d'un passage en force du précédent gouvernement. Le Sénat avait rejeté cette proposition lors de l'examen du projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté. Il ne s'était pas prononcé sur la création de la FPS par la loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, ce texte ayant été rejeté par l'adoption d'une question préalable.

Aujourd'hui, le Gouvernement à l'intention d'opérer une profonde refonte du modèle et des missions de la FPS. Cette question mérite un véritable débat et une étude approfondie, en lien avec les bailleurs sociaux et les établissements publics fonciers (EPF) locaux. Si la FPS est à ce jour un échec, pourquoi ne pas la supprimer et avoir recours aux EPF qui existent déjà ? Avis défavorable. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains)*

**M. Jean-François Husson.** – Bravo !

**M. Xavier Iacovelli.** – L'État peut céder ses terrains relevant du domaine privé à la FPS si des logements sociaux y sont construits. L'amendement abaisse le taux minimum de construction des logements sociaux. Nous ne le voterons pas.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – À titre personnel, j'étais favorable à la création de la FPS. L'idée d'acheter les terrains de l'État à un prix proche de celui du marché, en prévoyant des aides ou de la péréquation pour construire du logement social, était bonne. Jeune, la FPS n'a pas donné sa puissance de feu depuis 2017 ; laissons-lui du temps.

Je m'interroge sur la notion d'usufruit. La Caisse des dépôts et consignations est un acteur public soucieux de l'intérêt général mais il ne faudrait pas privilégier des mécanismes non conformes au modèle du logement social français.

**Mme Valérie Létard.** – Rappelons-nous les débats d'il y a quelques mois sur ce sujet. Vous nous proposez de supprimer certains avantages de la FPS, et vous en faites un outil de la Caisse des dépôts et consignations. À quel niveau se décidera-t-on à mobiliser cet outil ? Si des EPF régionaux ou locaux ont mobilisé des terrains pour construire des logements, ils sont contraints dans le temps : en trois à cinq ans, il faut réaliser les opérations. Comment un EPF fera-t-il si la FPS garde les terrains rentables mettant en difficulté les opérateurs du logement ? Cela sera source de conflits d'intérêts et d'usage et mettra en difficulté les EPF et les intercommunalités pour faire en sorte de construire des logements ou des opérations mixtes, en dépit des difficultés. *(Applaudissements au centre)*

**M. Michel Savin.** – Ne multiplions pas les outils. Les EPF existent et fonctionnent bien. Ils assurent le portage des opérations et répondent à l'attente des collectivités. Ne mettons pas en difficulté l'aménagement du territoire.

*L'amendement n°777 n'est pas adopté.*

*L'article 7 est adopté.*

*La séance est suspendue à 20 h 5.*

PRÉSIDENTE DE M. DAVID ASSOULINE,  
VICE-PRÉSIDENT

*La séance reprend à 21 h 35.*

**ARTICLE 8**

**M. le président.** – Amendement n°134, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 1

Rétablir le I dans la rédaction suivante :

I. – Le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :  
« Ils peuvent également être exercés pour lutter contre la spéculation immobilière et foncière. »

**Mme Cécile Cukierman.** – Puisqu'il est question du droit de préemption à cet article, nous proposons d'en faire un outil pour lutter contre la spéculation immobilière et foncière. Actuellement, son exercice est limité à la mise en œuvre de projets urbains d'une politique locale de l'habitat ; à l'organisation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; au développement des loisirs et du tourisme ; à la réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; au renouvellement urbain ; à la sauvegarde ou à la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels. Rien, dans cette liste ne permet aux élus d'agir à titre préventif pour lutter contre la flambée des prix. Plusieurs délibérations municipales ont d'ailleurs été censurées parce qu'elles invoquaient ce motif. Faisons évoluer le code de l'urbanisme ; ce sera un outil de maîtrise du foncier, parmi d'autres, à la disposition des collectivités.

**M. le président.** – Amendement n°135, présenté par M. Savoldelli et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 1

Rétablir le I dans la rédaction suivante :

I. – La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est complétée par les mots : « , ou à tout établissement public y ayant vocation ».

**M. Fabien Gay.** – Je défends cet amendement à la place de M. Savoldelli, retenu ce soir. Le SAF94, syndicat mixte constitué du département du Val-de-Marne, de 32 communes et d'un établissement public territorial est un établissement public. Sa vocation est d'accompagner ses adhérents dans le portage foncier afin de développer la construction du logement social et l'activité économique. Depuis sa création en 1996, le syndicat a porté un total de 285 millions d'euros de foncier ; grâce à lui, des dizaines de projets d'aménagement urbain ont été réalisés dans le Val-de-Marne.

Le SAF94 intervient aux côtés de plusieurs communes carencées : Le Plessis-Tréville, Marolles-en-Brie, Noiseau, Périgny-sur-Yerres. Il les accompagne dans la constitution de réserves

foncières en vue de réaliser des opérations de logements sociaux.

La délégation du droit de préemption urbain par les services de l'État est nécessaire à la poursuite de ces interventions foncières.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable à l'amendement n°134. Les collectivités disposent déjà d'outils pour figer l'évolution des prix du foncier en vue d'opérations d'aménagement ou d'acquisitions foncières ; par exemple, la zone d'aménagement différé. Étendre le droit de préemption sans viser des projets définis, ce serait porter atteinte au droit de propriété. De fait, l'amendement ne précise pas l'objectif poursuivi par les acquisitions qui seraient ainsi réalisées et l'usage qui serait réservé aux terrains acquis si bien que le terrain préempté pourrait devenir un terrain vague. Le risque est de réduire l'offre de terrains disponibles et, donc, de renchérir le prix du foncier.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n°135 ? Le code de l'urbanisme prévoit déjà que le titulaire du droit de préemption peut le déléguer à tout établissement public y ayant vocation mais l'article visé par l'amendement n°135 ne le précise pas.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** – Avis défavorable à l'amendement n°134 : si aucun projet d'aménagement n'est lié au droit de préemption, le risque constitutionnel d'atteinte au droit de propriété est effectivement grand.

Avis défavorable à l'amendement n°135 : le droit autorise déjà cette délégation du droit de préemption s'il s'agit de construire des logements sociaux en zone carencée, par exemple, à des EPCI délégataires des aides à la pierre, à des établissements publics fonciers et à des organismes sociaux.

**M. Marc Daunis.** – L'amendement n°134 me semble particulièrement intéressant. Une atteinte au droit de propriété ? Non, pas plus que tout acte de préemption. Je rappelle que le juge fixe le montant de l'indemnité.

Il est rare qu'une collectivité exerce son droit de préemption en vue de faire un terrain vague... Cet amendement facilitera la constitution de réserves foncières, il évitera la captation de l'acte public que constitue le changement de statut au PLU. Cela est particulièrement intéressant, je l'ai dit, car les établissements publics fonciers interviennent dans des délais restreints, trois ou cinq ans. Cet outil facilitera les opérations d'aménagement au long cours.

**M. Martial Bourquin.** – Sans maîtrise foncière, pas de projet urbain. Cet amendement autorise la préemption pour lutter contre la spéculation mais aussi pour développer des projets qui, bien entendu, doivent être définis. Le droit de préemption existe mais il est difficile à mobiliser hors des centres-villes. La seule possibilité est de définir des zones réservées dans le PLU pour que la commune puisse acquérir les terrains

dans de bonnes conditions quand ils viennent à se vendre. Donner au maire, qui a des comptes à rendre au conseil municipal, les moyens de se doter de réserves pour bâtir les projets du futur, est une bonne idée.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous débattons depuis tout à l'heure du choc d'offre... Non seulement la France manque de logements mais elle est aussi l'un des pays où l'on dépense le plus pour se loger. Cela est dû à l'évolution du coût du foncier depuis une trentaine d'années. La spéculation s'explique par l'absence de régulation du coût du foncier. Les outils ont disparu, les établissements publics fonciers ont des capacités limitées, nous n'avons plus de fonds dédié. L'amendement est intéressant pour constituer des réserves foncières.

**M. Philippe Dallier.** – Je comprends bien le problème mais ne comprends pas où va cet amendement. Que veut dire « lutter contre la spéculation » ? Avec une rédaction pareille, le maire pourra faire jouer le droit de préemption de manière XXL. En Seine-Saint-Denis, des maires que connaissent bien nos collègues du CRCE, pour lutter contre la spéculation, convoquaient les promoteurs et leur disaient : « si vous voulez le permis de construire, il faudra plafonner les prix du m<sup>2</sup>. » C'était au plus grand bénéfice du premier acheteur, qui revendait cinq ans plus tard avec une belle plus-value. Ces particularités pratiquées avec les meilleures intentions du monde entreraient-elles dans le champ de l'amendement ?

**Mme Cécile Cukierman.** – Cessons les polémiques...

**M. Philippe Dallier.** – C'était dans les journaux !

**Mme Cécile Cukierman.** – Faut-il sortir les dossiers sales de tout le monde ? Voulez-vous vraiment laver plus blanc que blanc ?

**M. Philippe Dallier.** – C'était public ! Les maires le revendiquaient !

**Mme Cécile Cukierman.** – Quant à la rédaction imprécise, le code de l'urbanisme en regorge. Au hasard, qu'est-ce que « la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti » ? Si l'on veut doter les maires d'outils de lutte contre la spéculation, faisons confiance à la CMP pour muscler le dispositif sur le plan juridique.

**M. Victorin Lurel.** – J'ai du mal à comprendre les arguments juridiques du ministre, notamment sur l'amendement n°135. Le droit de préemption, fort encadré, ne constitue pas une atteinte au droit de propriété, le juge intervient.

*L'amendement n°134 n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°135.*

**M. le président.** – Amendement n°738 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Tourenne et Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville,

MM. Jacquin, Féraud et Kerrouche et Mme de la Gontrie.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas d'absence d'acceptation par un des locataires ou occupants de bonne foi des offres de vente mentionnées aux premier et troisième alinéas, le bailleur communique sans délai au maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble le prix et les conditions de la vente de l'ensemble des locaux pour lesquels il n'y a pas eu acceptation de ces offres de vente. À défaut, toute vente à un autre acquéreur est réputée nulle.

« La commune dispose alors d'un délai de deux mois à compter de cette notification pour décider d'acquérir le ou les logements au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur, dans l'objectif de garantir le maintien dans les lieux des locataires, et, à cette fin, de céder ou confier en gestion les logements concernés à un organisme d'habitations à loyer modéré, ou à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux. À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles applicables en matière d'expropriation. En cas d'acquisition, la commune règle le prix au plus tard six mois après sa décision d'acquérir le bien au prix demandé, la décision définitive de la juridiction ou la date de l'acte ou du jugement d'adjudication. En l'absence de paiement ou, s'il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l'expiration du délai de six mois prévu au présent alinéa, le propriétaire reprend la libre disposition de son bien. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il s'agit d'un dispositif de préemption, ou plutôt de « postemption », inventé dans le cadre de la loi ALUR pour pallier les effets des ventes à la découpe. Dans ce cas, les locataires étant préalablement informés, la commune pourrait exercer son droit de préemption pour maintenir dans les lieux des locataires fragiles. Le Conseil constitutionnel avait censuré le dispositif, faute d'avoir défini précisément et motivé cette procédure.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Votre rédaction est très proche de celle censurée par le Conseil Constitutionnel, dans sa décision du 9 janvier 2018. Vous avez simplement modifié la formulation relative à « l'objectif de garantir le maintien dans les lieux des locataires » et à la cession ou gestion des logements par les organismes HLM. Les griefs d'inconstitutionnalité relevés par le Conseil Constitutionnel demeurent. Avis défavorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – En effet, le Conseil constitutionnel avait, en particulier,

relevé que six mois, pour le délai de reprise du bien, constituait une atteinte trop forte au droit de propriété. Avis défavorable.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Retenons dans ce cas un an mais ce motif, dans l'argumentation du Conseil constitutionnel, était secondaire.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Le Conseil constitutionnel jugeait déjà le délai de six mois trop long...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je maintiens alors les six mois initiaux ; nous verrons d'ici à la CMP.

*L'amendement n°738 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 8 est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°136 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 8

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une collectivité publique définit une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis au premier alinéa du présent article et qu'elle acquiert des biens fonciers ou immobiliers pour rendre possible cette opération, il ne peut y avoir, pour les propriétaires de ces biens, d'enrichissement lié à l'existence même de ce projet d'aménagement. Un décret pris en Conseil d'État détermine les conditions de l'encadrement de l'évolution des prix dans de telles circonstances. »

**Mme Michelle Gréaume.** – Cet amendement prend acte de la hausse exponentielle du prix du foncier - entre 14 et 25 % du coût des programmes de construction. Pour éviter les surcoûts fonciers dans les opérations d'aménagement d'intérêt public, il met en œuvre un mécanisme permettant de fixer le coût foncier au jour de la définition d'un périmètre d'opération révisé suivant l'inflation à l'indice de la construction.

Il ne s'agit aucunement de mettre en place des mécanismes spoliateurs mais seulement de redonner de la cohérence et de la lisibilité au marché de l'immobilier afin que les collectivités puissent programmer les acquisitions des terrains nécessaires à la construction de logements accessibles à tous.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Les collectivités disposent déjà d'outils pour figer l'évolution des prix du foncier en vue d'opérations d'aménagement ou d'acquisitions foncières, dont la zone d'aménagement différé. Encadrer les prix du foncier, déterminés par la valeur de marché, porterait une atteinte trop importante au droit de propriété. Qui plus est, la condition « d'enrichissement lié à

l'existence même de ce projet d'aménagement » est très peu précise juridiquement. Avis défavorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Même avis. Figer le prix du foncier, c'est encourager la spéculation le coup d'après, comme l'expliquait le sénateur Dallier. Pour y remédier, les organismes de foncier solidaire ont la vertu de dissocier l'achat du foncier et du bâti, ce qui annule l'effet d'aubaine. La rapporteure a remarqué leur intérêt puisqu'elle veut inclure les logements construits à ce titre dans le décompte de la loi SRU.

**Mme Cécile Cukierman.** – C'est un vrai débat politique. Vous nous opposez le droit de propriété ; je vous réponds : droit au logement, droit d'avoir un toit ! Il ne s'agit pas de tout collectiviser (*Marques d'amusement sur les bancs des groupes UC et Les Républicains*)

**MM. Philippe Dallier et Marc-Philippe Daubresse.** – Nous voilà rassurés !

**Mme Cécile Cukierman.** – L'enjeu, c'est d'offrir à tous ceux qui n'y ont pas accès un logement digne - et ils sont douze millions. La question, c'est : jusqu'où aller dans la régulation ? Si elle est à la marge, c'est évidemment inefficace.

**M. Philippe Dallier.** – Mme Cukierman nous rassure ; je veux aussi la rassurer : je ne mets personne en cause. Les agissements que j'ai cités étaient revendiqués. Ils relevaient de comportements politiques assumés - que je considère pour ma part relever de l'abus de droit.

En revanche, et c'est ce qui nous sépare, le droit de propriété est essentiel pour nous ; on ne peut pas y porter atteinte à n'importe quelles conditions. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

*L'amendement n°136 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°817 rectifié bis, présenté par MM. Pemezec et Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. H. Leroy, Charon, Lefèvre et Rapin et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 8

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme, après les mots : « dans des ensembles d'habitations », sont insérés les mots : « et des zones d'activités ou commerciales ».

**Mme Jacqueline Eustache-Brinio.** – Il existe un mécanisme de transfert de la propriété des voies privées dans le domaine public sans indemnité après une enquête publique. Les voies situées dans des zones d'activités ou commerciales en sont exclues. Or un grand nombre de collectivités réfléchissent à la manière de faire « rentrer », dans des zones d'activités plus ou moins obsolètes, de la mixité par la construction de logements. Cet amendement libérera des capacités de construction.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Le mécanisme de transfert existe de longue date pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, le Conseil Constitutionnel l'a validé. L'extension proposée est judicieuse : on lèvera un obstacle à la densification de ces zones et l'on garantira l'entretien de ces voies à usage public - avec l'accord du maire, évidemment !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Avis favorable. Attention, dans le cadre de la navette, il faudra reprendre la formule qui figure habituellement dans le code : « zone d'activités industrielles ou commerciales ».

*L'amendement n°817 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.*

### ARTICLE 8 BIS

**M. le président.** – Amendement n°1086, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 3

Remplacer les mots :

lorsqu'un plan local d'urbanisme a été approuvé sur le territoire de la commune

par les mots :

lorsque la commune concernée est couverte par un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal

II. - Alinéa 5

Rédiger ainsi cet alinéa :

« L'autorité administrative recueille, préalablement à l'approbation du plan de remembrement, l'accord de l'assemblée délibérante de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme lorsque la commune concernée est couverte par un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal. Cet accord porte sur le plan de remembrement et sur les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération. »

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement rédactionnel et de précision juridique.

*L'amendement n°1086, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 8 bis, modifié, est adopté.*

### ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°493 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste, Leconte et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Après l'article 8 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le 14° ter de la section IX du chapitre IV du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts est ainsi modifié :

1° À la fin de l'intitulé, les mots : « à Mayotte » sont remplacés par les mots : « dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution » ;

2° À l'article 1135 *ter*, les mots : « à Mayotte » sont remplacés par les mots : « dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution » et l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2028 ».

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.

**M. Victorin Lurel.** – Le Sénat a voté à l'unanimité, si je ne m'abuse, la proposition de loi du député Serge Letchimy ; je crains que l'Assemblée nationale ne mette du temps à l'inscrire à son ordre du jour. Je reprends donc l'une de ses dispositions qui consiste à étendre l'exonération des droits de mutation dont bénéficie Mayotte à toutes les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution pendant dix ans. Une telle mesure est indispensable pour favoriser les sorties de l'indivision successorale et, donc, libérer du foncier. Certes, l'État y perdra mais peu car il recouvre très peu de droits de mutation outre-mer vu le désordre des propriétés qui y règne.

**M. le président.** – Amendement n°494 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste, Leconte et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Après l'article 8 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le 14° ter de la section IX du chapitre IV du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts, il est inséré un 14° ... ainsi rédigé :

« 14° ... Droits de mutation à titre gratuit. Exonération des immeubles et droits immobiliers situés en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et en Martinique.

« Art. 1135 ... – Sont exonérés de droits de mutation à titre gratuit, les immeubles et droits immobiliers situés en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et en Martinique, lors de la première transmission postérieure à la reconstitution des titres de propriété y afférents, sous réserve que ces titres de propriété aient été constatés par un acte régulièrement transcrit ou publié entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 31 décembre 2028. »

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.

**M. Victorin Lurel.** – Il est analogue : seul le périmètre change.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La commission, sans se prononcer sur le fond,

demande le retrait de cet amendement qui relève de la loi de finances. À défaut, rejet.

**M. Julien Denormandie**, *secrétaire d'État*. – Même avis.

**M. Victorin Lurel**. – Je retirerais volontiers mon amendement si le Gouvernement s'engageait à ce qu'il soit discuté en loi de finances. Du reste, ce cloisonnement me paraît infondé ; il n'a pas été invoqué à propos d'une certaine proposition de loi qui comportait des aspects fiscaux.

*L'amendement n°493 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°494 rectifié.*

**M. le président**. – Amendement n°495 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, M. Antiste, Mme Ghali, MM. Leconte et Tourenne, Mme Conway-Mouret, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais.

Après l'article 8 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le 14° bis de la section IX du chapitre IV du titre IV de la première partie du livre premier du code général des impôts, il est inséré un 14° ... ainsi rédigé :

« 14° ... Droits de succession. Exonération des immeubles et droits immobiliers situés en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et en Martinique.

« Art. 1135... – I. – Pour toute succession ouverte depuis plus de dix ans, les immeubles et droits immobiliers situés en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et en Martinique sont exonérés de droits de mutation par décès.

« Pour les successions ouvertes à compter du 31 décembre 2028, les immeubles et droits immobiliers situés en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion et en Martinique sont soumis aux droits de mutation par décès dans les conditions de droit commun.

« II. – Ces exonérations ne sont applicables aux immeubles et droits immobiliers pour lesquels le droit de propriété du défunt n'a pas été constaté antérieurement à son décès par un acte régulièrement transcrit ou publié qu'à la condition que les attestations notariées mentionnées au 3° de l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière relatives à ces biens soient publiées dans les vingt-quatre mois suivant le décès. »

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.

**M. Victorin Lurel**. – Cet amendement étend à la Guadeloupe, la Guyane, La Réunion et la Martinique l'exonération des droits de succession telle que partiellement en vigueur en Corse. Nous ne parviendrons pas à assainir le cadastre sans incitation fiscale.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Retrait ou avis défavorable pour les mêmes raisons qu'à l'amendement précédent.

**M. Julien Denormandie**, *secrétaire d'État*. – Même avis.

*L'amendement n°495 rectifié n'est pas adopté.*

## ARTICLE 9

**M. le président**. – Amendement n°545, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

I. – Alinéas 2 et 3

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéa 4

Supprimer les mots :

après le mot : « stationnement », sont insérés les mots : « et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, » et,

**M. Xavier Iacovelli**. – Les servitudes de mixité sociale intégrées dans les PLU marquent la volonté politique des élus de favoriser la production de logements sociaux sur leur territoire. Autoriser à y déroger en cas de transformation de bureaux vacants en logements n'a aucun sens, c'est considérer que les logements sociaux sont un frein à la constitution de logements.

**M. le président**. – Amendement identique n°957 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini et Mme Laborde.

**Mme Nathalie Delattre**. – En 2017, les bureaux vacants représentaient 3,5 millions de mètres carrés en Île-de-France. Favoriser leur transformation en logement est une bonne chose. En revanche, accorder dans ce cas une dérogation à la servitude de mixité sociale, quand bien même elle ne serait pas applicable aux communes carencées, aboutirait à restreindre la construction de logements sociaux dans les zones tendues.

**M. le président**. – Amendement n°137, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 2 et 3

Supprimer ces alinéas.

**M. Guillaume Gontard**. – Des bureaux sont plus utiles transformés en logements que laissés à l'abandon. Toutefois, autant nous comprenons que des dérogations aux règles de hauteurs ou de gabarit soient indispensables compte tenu de la structure même du local, autant nous ne pouvons pas accepter une dérogation à la servitude de mixité sociale.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cette dérogation n'est pas contraire à la promotion de la mixité sociale. Elle vise, non les constructions nouvelles, mais uniquement la transformation de bureaux en logements. Les prescriptions du PLU continuent de s'imposer aux autres projets, y compris à l'échelle des programmes. La décision d'accorder ou non cette dérogation est prise par le maire. Avis défavorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Effectivement, les servitudes ne sont aucunement remises en cause. Il ne sera possible d'y déroger que pour une opération de transformation de bureaux en logements. Pourquoi ? Parce la transformation de bureaux en logements est plus compliquée que la construction de logements. La largeur des immeubles de bureaux est plus importante que celle des bâtiments d'habitation, on ne sait trop quoi faire de l'espace central. Des architectes innovent : certains y installent des caves, d'autres y aménagent des puits de lumière.

Quant à la loi SRU, je crois que nous avons suffisamment montré combien nous y étions attachés pour que vous nous fassiez confiance.

**M. François Patriat.** – Bravo !

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 545 et 957 rectifié ne sont pas adoptés, non plus que l'amendement n<sup>o</sup> 137.*

*L'article 9 est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup> 138, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la seconde phrase du IV de l'article 232 du code général des impôts, les taux : « 12,5 % » et « 25 % » sont respectivement remplacés par les taux : « 50 % » et « 100 % ».

**M. Fabien Gay.** – Après les bureaux vacants, les logements vacants... On en compte environ 100 000 à Paris, 3 millions dans toute la France, alors que la pénurie est forte et que deux millions de personnes attendent un logement social.

Nous proposons de quadrupler la taxe sur les logements vacants, selon le vœu émis par le Conseil de Paris début juillet 2017. Cette taxe, instituée le 15 décembre 2016, est actuellement de 1 000 euros la première année, 2 000 la deuxième. Il n'est pas acceptable qu'il soit plus rentable pour des propriétaires de laisser des logements vacants que de les mettre sur le marché locatif.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Je ne me prononcerai pas sur le fond de cet amendement non plus...

**M. Philippe Dallier.** – Encore que...

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – ...puisqu'il est de nature fiscale. Retrait ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Votre amendement n'est pas opérationnel. La taxe sur les logements vacants ne fonctionne pas car il est facile de déclarer un logement vacant habité, il suffit de dire que votre conjoint ou votre enfant y habite. C'est ce qu'il se passera si la taxe d'habitation est inférieure à la taxe sur les logements vacants.

*L'amendement n<sup>o</sup> 138 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup> 679 rectifié *ter*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouneau, MM. Milon, Rapin, Savin et Sido et Mme Thomas.

Après l'article 9

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 151-15 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « urbaniser, » sont insérés les mots : « sauf dans les communes comptant déjà plus de 35 % de logements locatifs sociaux, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » ;

b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le maître d'ouvrage d'un programme de logements peut proposer à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme des solutions alternatives permettant de respecter le pourcentage défini en application du premier alinéa par d'autres moyens que la cession de logements du programme concerné à des organismes d'habitation à loyer modéré dans les conditions prévues à L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° La seconde phrase du 2° de l'article L. 151-28 est complétée par les mots : « ; cette majoration est de droit dans les secteurs visés par l'article L. 151-15 du présent code ».

**M. Philippe Dallier.** – Les servitudes de mixité sociale ne vont-elles pas poser problème dans certains secteurs ? Je m'explique : les bailleurs sociaux, à cause de la raréfaction de leurs moyens, ne suivront pas sur certaines opérations – on me dira ce qu'on voudra mais j'en suis persuadé. Si les servitudes de mixité sociale sont maintenues, toute opération serait gelée. Je propose donc trois mesures : la première est d'autoriser les communes à ignorer ces servitudes si elles comportent plus de 35 % de

logements sociaux. La deuxième concerne les petites opérations car il est difficile, je peux vous l'assurer, de trouver un bailleur pour réaliser 6 ou 7 logements sociaux dans un ensemble de 20 logements. Enfin, il s'agit d'appliquer automatiquement, en cas d'application des servitudes de mixité sociale, le bonus de constructibilité.

**M. Philippe Mouiller.** – Bravo.

*L'amendement n°901 rectifié bis n'est pas défendu.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Les servitudes de mixité sociale ne sauraient être simplement liées à l'atteinte des objectifs SRU.

**M. Philippe Dallier.** – Je n'ai pas dit ça.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Pourquoi priver les communes vertueuses, qui dépassent les 35 % de logement social, de continuer à utiliser ces outils ? Quelles alternatives à la VEFA ? Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

**M. Philippe Dallier.** – Quand le taux de logements sociaux atteint 35 %, il est déjà élevé. Et c'est sans compter le logement social non officiel... La mixité sociale fonctionne dans les deux sens. L'idée serait de traiter à part certaines petites opérations. Je crains qu'avec les nouvelles conditions faites aux bailleurs sociaux, nous ne rencontrions des difficultés.

*L'amendement n°679 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 9 bis A est réservé jusqu'à avant l'article 46 bis.*

## ARTICLE 9 BIS

**M. le président.** – Amendement n°141, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 1

Supprimer les mots :

de logement,

**Mme Cécile Cukierman.** – La commission a réorienté vers le logement le dispositif de la loi MOLLE créant un statut d'occupant sans titre et temporaire, que l'Assemblée nationale avait ciblé exclusivement sur l'hébergement. Nous y sommes opposés, car ce statut de résident précaire constitue une dégradation des droits des locataires.

Nous proposons donc, puisque l'expérimentation n'a pas été concluante pour le logement, que l'expérimentation mise en œuvre ne soit utilisée qu'à des fins d'hébergement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Limiter le dispositif à l'hébergement met en péril l'activité de mise à disposition de places de logement temporaire. Avis défavorable. Pourquoi supprimer un dispositif qui marche ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – La situation n'est clairement pas satisfaisante. Notre ministère finance chaque nuit 135 000 places en hébergement d'urgence, auxquelles s'ajoutent quelques centaines de places de logement temporaires – et je ne parle pas du dispositif hivernal. La différence entre logement et hébergement, c'est que le premier offre une adresse, ce qui facilite l'insertion, les démarches administratives, la recherche d'emploi. Avis défavorable.

**Mme Cécile Cukierman.** – Nous sommes d'accord. Avoir une adresse est indispensable pour la réalisation de l'être humain, pour son intégration dans la société. C'est parce que ce droit est inaliénable qu'il ne peut être flexibilisé ! Au contraire, il doit être sécurisé, consolidé.

**Mme Michelle Gréaume.** – Dans la plupart des CCAS, on a créé un dispositif pour mettre une adresse sur un nom, Monsieur le Ministre. Cela n'aurait-il servi à rien ?

*L'amendement n°141 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°1087, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 9, première phrase

Remplacer les mots :

qui a reçu la disposition des locaux

par les mots :

mentionné au troisième alinéa

*L'amendement rédactionnel n°1087, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'amendement n°833 n'est pas défendu.*

*L'article 9 bis, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°139, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 9 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le titre I<sup>er</sup> du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre VII ainsi rédigé :

« Chapitre VII

« Occupation temporaire de bâtiments publics vacants

« Art. L. 617-1. – I. – Une commission de mobilisation des bâtiments vacants est constituée sous l'autorité du représentant de l'État dans le département pour chaque département dans lequel est instituée pour une ou plusieurs communes la taxe sur les logements vacants en application de l'article 232 du code général des impôts.

« II. – Cette commission est composée :

« 1° De représentants des propriétaires des bâtiments mentionnés au I ou de représentants des organismes bailleurs ;

« 2° De représentants des organismes chargés de la gestion d'une structure d'hébergement, d'un établissement ou d'un logement de transition, d'un logement-foyer ou d'une résidence hôtelière à vocation sociale, œuvrant dans le département ;

« 3° De représentants des associations et organisations dont l'une des missions est l'insertion ou l'accès au logement des personnes défavorisées, œuvrant dans le département ;

« 4° De représentants des associations de défense des personnes en situation d'exclusion œuvrant dans le département ;

« 5° De représentants désignés par les instances mentionnées à l'article L. 115-2-1 du code de l'action sociale et des familles ;

« 6° D'un représentant de la personne morale gérant le service intégré d'accueil et d'orientation dans le département.

« III. – La commission se réunit au minimum une fois par an ou lors de chaque signalement prévu à l'article L. 617-2 du présent code ou sur signalement volontaire d'un propriétaire privé. Elle étudie les possibilités d'implantation de structures d'hébergement et de logement dans le patrimoine vacant en attente d'affectation, dit patrimoine intercalaire. Les propriétaires des bâtiments et terrains concernés sont invités aux réunions de la commission. Elle établit des préconisations. Le représentant de l'État dans le département rend compte à la commission des suites données à ces préconisations.

« Art. L. 617-2. – Les bâtiments ou terrains, appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou aux établissements publics situés dans une commune dans laquelle la taxe sur les logements vacants est instituée en application de l'article 232 du code général des impôts se trouvant vacant, ou susceptible de l'être, doivent faire l'objet d'un signalement à la commission prévue à l'article L. 617-1 du présent code. »

**Mme Michelle Gréaume.** – Cet amendement, issu des travaux du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, vise à mobiliser les bâtiments publics vacants en attente de la réalisation d'un projet ou d'un changement d'affectation, dit patrimoine intercalaire.

Plus de 145 000 personnes dorment dans la rue ; 1,8 million attendent un logement social, alors qu'ils sont parfois prioritaires au titre du DALO.

Dans chaque département en secteur tendu serait mise en place, sous la responsabilité du préfet, une commission de mobilisation des bâtiments vacants pour répondre à l'urgence sociale, chargée d'étudier la création de structures d'hébergement ou de logement

pendant la durée de la vacance intercalaire. Chaque vacance serait obligatoirement signalée à la commission ; celle-ci émettrait une recommandation - installation d'une structure d'hébergement ou de logement, orientation vers un dispositif d'intermédiation locative ou autre.

Saisissons toutes les opportunités pour répondre, même provisoirement, à une partie de la demande d'hébergement !

**M. le président.** – Amendement identique n°613, présenté par M. Jomier et les membres du groupe socialiste et républicain.

**Mme Angèle Préville.** – Plus de 145 000 personnes dorment dans la rue, 1,8 million de demandeurs attendent un logement social, parfois depuis des années. Parallèlement, 5 % de la surface des bâtiments publics est sans affectation. Face à l'urgence sociale, l'État se doit d'être exemplaire. D'où cette proposition de commission de mobilisation des bâtiments vacants.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Même si je ne suis pas convaincue de la capacité d'une telle commission à trouver des solutions rapides au phénomène de vacance, au vu des lourdeurs procédurales et des délais d'étude, il s'agit d'une proposition du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées : sagesse.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Jamais autant d'argent n'a été dépensé, jamais autant de places d'hébergement n'ont été ouvertes que pendant les vagues de froid de l'hiver dernier. Nous fixons chaque semaine aux préfets de région des objectifs clairs, charge à eux de déterminer là où des places pouvaient être ouvertes. Ils en ont tous les moyens. Une commission supplémentaire n'aurait fait qu'alourdir les procédures. Avis défavorable.

L'objectif est de gérer l'urgence, mais aussi privilégier toujours le logement d'abord. Nous nous sommes donné comme objectif 40 000 intermédiations locatives, 10 000 pensions de famille et 20 000 logements pour les réfugiés....

**M. Xavier Iacovelli.** – Inatteignable !

**Mme Michelle Gréaume.** – Dans le Valenciennois, des personnes dorment dehors en plein hiver, par manque de place d'hébergement. N'écartons pas les solutions mêmes temporaires.

**M. Alain Fouché.** – La proposition me semble intéressante, quand on voit le nombre de logements vacants, souvent pendant des années, et le nombre de personnes qui dorment dans la rue ! Je voterai l'amendement. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe SOCR*)

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Les arguments du Gouvernement sont clairs. Il n'est pas question d'empêcher les personnes sans abri d'utiliser des locaux vacants, mais d'être agile dans la gestion des urgences. Ne rajoutons pas

une lourdeur inutile. Pour ma part, je ne voterai pas l'amendement.

**M. Alain Fouché.** – Erreur !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Non, cette commission ne serait pas un acteur inutile supplémentaire. Par expérience, je sais que le patrimoine censé être intercalaire peut le rester très longtemps !

Une telle commission identifierait ce qui est inutilisé et pourrait être mobilisé pour les personnes à la rue ; cela n'enlève rien à l'agilité de la puissance publique. (*Applaudissements sur les bancs des groupes CRCE et SOCR*)

**Mme Angèle Prévile.** – Dans ma petite commune du nord du Lot, des gens qui travaillent dorment dans leur voiture !

**M. Marc-Philippe Daubresse.** – Il y a quatorze ans, j'ai eu le privilège de faire le plan de cohésion sociale ; les places d'hébergement, de pensions de famille, tout cela s'y trouvait déjà ! L'important, quel que soit le Gouvernement, c'est l'agilité et les moyens financiers ; la seule action efficace est celle des préfets, en partenariat avec les collectivités.

**M. Xavier Iacovelli.** – C'est complémentaire !

**M. Marc-Philippe Daubresse.** – On dépensait, il y a quatorze ans, 1 million d'euros par jour pour l'hébergement, soit 365 millions par an. Aujourd'hui, c'est 2 milliards ! (*M. Julien Denormandie, secrétaire d'État, le confirme.*) Le problème a empiré, et pas à cause de l'impéritie des gouvernements. Une commission ne ferait que ralentir le processus ; misons sur les relations entre l'État et les collectivités territoriales. (*Applaudissements sur les bancs des groupes Les Républicains et UC ; protestations sur les bancs des groupes CRCE et SOCR*)

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Je remercie M. Daubresse, qui a vécu ces difficultés, pour son intervention.

**M. Alain Fouché.** – Tous les maires l'ont vécu !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Je suis convaincu que ce n'est pas en créant une commission complémentaire que l'on réglera le problème. (*Marques d'approbation sur les bancs du groupe Les Républicains*) Cet hiver, pendant les vagues de froid, nous étions constamment en contact avec les treize préfets de région pour mobiliser les moyens adéquats. Je ne tire aucune fierté d'y avoir consacré des moyens inédits : c'est que les besoins augmentent !

**M. Xavier Iacovelli.** – Très bien !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – La question, c'est de trouver les moins mauvaises solutions possible. Le meilleur moyen d'agir, c'est en lien direct avec les préfets, dans les départements. (*M. Alain Fouché s'exclame.*)

**Mme Michelle Gréaume.** – Pas seulement pendant les plans Grand froid !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – La semaine dernière, nous participions à une maraude à Paris - car ces situations existent aussi l'été. Nous agissons mieux dans la réaction rapide, déconcentrée, car la situation évolue au jour le jour, notamment en fonction des flux d'arrivée de migrants. À Paris, ce sont 400 à 500 migrants de plus par semaine, les élus parisiens le savent. C'est un vrai problème de société, qui va durer. On ne fera pas mieux avec une commission de plus ! (*Marques d'approbation sur quelques bancs des groupes Les Républicains et UC*)

À la demande du groupe CRCE, les amendements identiques n<sup>os</sup> 139 et 613 sont mis aux voix par scrutin public.

**M. le président.** – Voici le résultat du scrutin n<sup>o</sup> 220 :

Nombre de votants .....	342
Nombre de suffrages exprimés .....	342
Pour l'adoption.....	114
Contre.....	228

*Le Sénat n'a pas adopté.*

*L'article 10 est adopté.*

## ARTICLE 10 BIS

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup> 1102, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 1

Remplacer le mot :

publication

par le mot :

promulgation

II. - Alinéa 2

Remplacer les mots :

de la publication

par les mots :

de la promulgation

*L'amendement rédactionnel n<sup>o</sup> 1102, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 10 bis, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup> 675 rectifié bis, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Guené, Mme Lamure,

MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin, Savin et Sido et Mme Thomas.

Après l'article 10 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 152-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 152-... ainsi rédigé :

« Art. L. 152-... - Les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, qui ont construit ou ont fait construire un ou plusieurs bâtiments conformément aux règles générales édictées par le chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du présent code applicables auxdits travaux, ne peuvent faire l'objet des sanctions prévues aux articles L. 152-1 et suivants, lorsque lesdites règles ont été annulées postérieurement par le juge administratif. Dans ce cas, les travaux sont réputés avoir été exécutés régulièrement. »

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement, rejeté à l'Assemblée nationale, tente de lever un problème de sécurité juridique : celui posé par l'annulation, par le juge administratif, de normes applicables au moment où le permis de construire a été émis et où les travaux ont été lancés. Il n'est pas toujours possible, notamment pour les immeubles de grande hauteur, de se mettre en conformité avec les nouvelles règles.

**M. le président.** – Amendement identique n°882 rectifié, présenté par M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste.

**Mme Dominique Vérien.** – Défendu. Pour mieux construire, limitons les risques juridiques...

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Le projet de loi traite déjà de ce sujet ; l'article 24 prévoit que l'annulation d'un document d'urbanisme n'entraîne pas l'annulation des permis délivrés sur sa base.

La validation opérée par l'article semble assez large mais je souhaiterais entendre l'avis du Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement ne semble pas nécessaire. Selon le code pénal, l'annulation d'une disposition réglementaire postérieure à l'édification de l'ouvrage ne permet pas de démontrer l'infraction, faute d'élément intentionnel ; c'est logique. D'autre part, le juge administratif peut déroger à l'effet rétroactif d'une annulation.

**M. Philippe Dallier.** – Me voilà rassuré. J'espère que les professionnels le seront également.

*L'amendement n°675 rectifié bis est retiré.*

**Mme Dominique Vérien.** – Il faudrait que les services instructeurs le sachent.

*L'amendement n°882 rectifié est retiré.*

## ARTICLE 11

**M. le président.** – Amendement n°1056 rectifié *bis*, présenté par MM. Corbisez, Guérini, Léonhardt, Labbé et Dantec.

I. – Alinéa 3

Supprimer cet alinéa.

II. – Alinéa 8

Supprimer cet alinéa.

III. – Alinéas 9 à 11

Supprimer ces alinéas.

**M. Jean-Pierre Corbisez.** – L'amendement conserve le droit, pour l'attributaire de logements et de bureaux vacants réquisitionnés pour l'hébergement d'urgence, de réaliser des travaux de mise aux normes minimales de confort et d'habitabilité. Il maintient également la même durée de la réquisition sans distinction entre l'hébergement d'urgence et les autres cas de réquisition.

**M. le président.** – Amendement n°548, présenté par M. Daunis et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 8

Supprimer cet alinéa.

**Mme Viviane Artigalas.** – Le projet de loi propose que les locaux réquisitionnés pour l'hébergement d'urgence puissent faire l'objet de travaux de mise aux normes minimales requises en fonction de l'usage prévu, et non de mise aux normes de confort et d'habitabilité.

La France s'est engagée à améliorer les conditions d'hébergement. L'individualisation des chambres et des sanitaires est indispensable pour un accueil respectueux de la dignité des personnes. Il faut sortir de la logique de simple mise à l'abri ; nous y reviendrons à l'article 43 sur la prise en charge des personnes sans domicile fixe.

La durée moyenne en centre d'hébergement est de quatorze mois, mais certaines personnes y restent plusieurs années...

**M. le président.** – Amendement n°915 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini et Mme Laborde.

Alinéa 10

1° Première phrase

Remplacer les mots :

un an

par les mots :

deux ans

2° Seconde phrase

Remplacer le mot :

deux

par le mot :

quatre

**M. Joël Labbé.** – La réquisition de locaux vacants à des fins d'hébergement est une grande avancée, car le recours aux nuitées hôtelières ne saurait être une solution. L'atteinte au droit de propriété n'est pas disproportionnée, lorsque le propriétaire est une personne morale, qu'il est indemnisé. Nous rétablissons les durées de réquisition adoptées par l'Assemblée nationale.

**M. le président.** – Amendement n°1088, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 10, seconde phrase

Remplacer le mot :

troisième

par le mot :

cinquième

II. - Alinéa 11, seconde phrase

1° Remplacer le mot :

troisième

par le mot :

cinquième

2° Remplacer les mots :

dans la limite de

par les mots :

sans dépasser

III. - Alinéa 25

Supprimer cet alinéa.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement rédactionnel.

Avis défavorable à l'amendement n°1056 rectifié *bis*. L'encadrement dans le temps de la réquisition permet d'orienter les places vers les mal-logés et encourage l'usage des locaux aux fins de logement, solution plus durable que l'hébergement. Attention à ne pas rallonger et renchérir les travaux par des normes superflues, sous peine de faire obstacle à la création de places d'hébergement.

Avis défavorable à l'amendement n°548 : soumettre l'hébergement d'urgence aux exigences les plus contraignantes rallongerait et renchérirait les travaux, freinant la création de places d'hébergement.

Avis défavorable à l'amendement n°915 rectifié, qui se heurte au droit de propriété. Les propriétaires de locaux ne sauraient remplacer l'État pour la création de places d'hébergement et l'accompagnement social.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Pourquoi des durées de réquisition différentes pour logement et hébergement ? C'est que la durée des travaux de transformation n'est pas la même. Avis défavorable à l'amendement n°1056 rectifié *bis*.

C'est le Conseil d'État qui nous a demandé de tenir compte dans la rédaction de la spécificité des travaux pour la transformation en logements ou en hébergement. Avis défavorable à l'amendement n°548.

Avis favorable à l'amendement n°915 rectifié qui rétablit la durée initiale, ainsi qu'à l'amendement rédactionnel n°1088.

*L'amendement n°1056 rectifié bis n'est pas adopté.*

*L'amendement n°548 est retiré.*

*L'amendement n°915 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°1088 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°143, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 11

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 642-2 est ainsi modifié :

a) Après le mot : « par », sont insérés les mots : « les personnes physiques ou » ;

b) Sont ajoutés les mots : « , sauf s'ils sont détenteurs de dix logements et plus » ;

**M. Guillaume Gontard.** – Nous sommes favorables à l'extension de la procédure de réquisition à l'hébergement d'urgence, sachant que le nombre de sans-abri a doublé en dix ans pour atteindre 140 000. Il n'y a pas lieu d'exonérer les personnes physiques et les SCI détentrices d'un patrimoine de dix logements et plus.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La commission n'a pas souhaité élargir de façon démesurée le dispositif de réquisition, stable depuis sa création en 1998, sous peine de porter une atteinte démesurée au droit de propriété et de provoquer une contraction de l'investissement locatif et donc de l'offre de logements. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. L'objectif est d'utiliser la procédure de l'article L. 642-1 pour l'hébergement d'urgence, sans la modifier. Les locaux ciblés sont plutôt des bureaux vacants. En Île-de-France, 140 000 à 240 000 mètres carrés de bureaux seraient mobilisables.

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

**M. le président.** – Amendement n°144, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le 2° de l'article L. 642-10, le 2° de l'article L. 642-11 et l'article L. 642-12 sont abrogés ;

**M. Fabien Gay.** – Les propriétaires personnes morales peuvent échapper pendant 24 à 26 mois à la réquisition en présentant un échéancier de travaux et de mise en location, le temps que les services de l'État se tournent vers d'autres priorités. Cette opportunité a fait échouer toutes les tentatives de réquisition avec attributaire depuis sa création en 1998. Nous la supprimons, sachant que le titulaire du droit d'usage dispose de trois mois pour mettre fin à la vacance et que le recours judiciaire est toujours possible.

**M. le président.** – Amendement identique n°728 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville et MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – L'extension du droit de réquisition aux fins d'hébergement d'urgence est positive mais la procédure est systématiquement contournée par les personnes morales propriétaires qui promettent travaux et mise en location - en attendant que les pouvoirs publics se découragent. S'il y a réellement mise en location, les locaux doivent être restaurés.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La réquisition n'est justifiée que par la vacance prolongée des locaux, lorsqu'elle résulte du refus du propriétaire d'y mettre fin. Il est normal que le propriétaire puisse résoudre la situation, soit en trouvant un usage aux locaux sous trois mois, soit en engageant les travaux nécessaires au changement d'usage. Avis défavorable.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est bidon !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – L'intention première de la réquisition est le retour du logement sur le marché locatif. Avis défavorable.

Merci d'avoir noté que le texte allait plus loin que ce qui existait jusqu'à présent. Restons dans un juste équilibre.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Si les travaux n'ont pas été engagés dans les trois mois, il faut reprendre toute la procédure. En général, le propriétaire préfère vendre à des organismes HLM, tant mieux ! Rappelons qu'il s'agit de personnes morales qui savent parfaitement contourner les exigences de l'intérêt public.

*Les amendements identiques n°144 et 728 rectifié ter ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°730 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville et MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article 101 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion est abrogé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Le statut de résident temporaire a été créé à titre expérimental en 2009. Un intermédiaire organise le gardiennage d'immeubles vacants en échange d'une rémunération du propriétaire. Il y installe des résidents temporaires qui acquittent une participation financière mais doivent aussi surveiller les lieux, tout en étant soumis à un règlement intérieur draconien.

L'expérimentation n'a pas été concluante, d'autant que les personnes concernées ne peuvent en faire leur résidence principale. C'est en outre une forme de travail dissimulé et une concurrence déloyale vis-à-vis des entreprises de gardiennage. Il n'y a pas lieu de maintenir cette expérimentation à but lucratif pour la société auteur et bénéficiaire du dispositif. Cela ne concerne en rien l'hébergement des sans-abri.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Vous tirez un bilan bien négatif d'un dispositif qui a permis le logement temporaire de plus de mille personnes depuis sa création et repose sur un accord volontaire entre les propriétaires, la société et les résidents temporaires. Il préfigure le dispositif Camelot proposé à l'article 9 *bis* ; d'ores et déjà, aucun nouveau contrat ne pourra porter effet au-delà du 31 décembre 2018. Avis défavorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Même avis, sur le fond et pour éviter que les personnes concernées ne basculent, en cas d'abrogation, vers l'hébergement d'urgence en plein hiver...

L'article 9 *bis* prévoit un nouveau dispositif qui courra jusqu'en 2023 et inclura logement et hébergement. Un décret en Conseil d'État précisera l'agrément des opérateurs, les missions confiées, le volet financier. Cela devrait corriger les effets négatifs que vous relevez.

*L'amendement n°730 rectifié ter n'est pas adopté.*

*L'article 11, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 11 BIS

**M. le président.** – Amendement n°729 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville et MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche.

Rédiger ainsi cet article :

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre IV du livre VI du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié

1° Le premier alinéa de l'article L. 641-1 est ainsi rédigé :

« Après avis du maire, le représentant de l'État dans le département peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux vacants, en vue de les attribuer aux personnes mentionnées à l'article L. 641-2. » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 641-3, les mots : « au service municipal du logement » sont remplacés par les mots : « auprès du représentant de l'État dans le département » ;

3° À l'article L. 641-5, les mots : « service municipal du logement » sont remplacés par les mots : « représentant de l'État dans le département » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 641-7 est ainsi rédigé :

« Le montant des indemnités est fixé selon les modalités définies à l'article L. 642-23. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il existe deux droits de réquisition : l'un issu de l'ordonnance de 1945, l'autre qui est la réquisition avec attributaire et qui est plus tardif. La procédure d'attribution d'office issue de l'ordonnance du 11 octobre 1945, procédure qui permet dans les situations d'urgence de réquisitionner rapidement des locaux vacants, pour une durée d'un an renouvelable cinq fois doit, afin d'être rendue plus efficace, pouvoir être mise en œuvre sans qu'il soit nécessaire de passer par le « service municipal du logement », car celui-ci n'existe plus dans la plupart des collectivités. Les demandes de réquisition doivent donc pouvoir être déposées directement auprès du préfet. L'indemnité doit être calculée selon les dispositions prévues dans la procédure de réquisition avec attributaire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Certes, les dispositions relatives à la réquisition méritent d'être rénovées.

Il convient de tirer les conséquences de la quasi-disparition des « services municipaux du logement » et d'effectuer des coordinations avec les autres procédures du code.

Cette mesure touchant à l'organisation des services de l'administration, la commission demande l'avis du Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable : cet amendement fait évoluer le régime de réquisition issu de l'ordonnance de 1945, devenu obsolète.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis favorable dans ce cas.

*L'amendement n°729 rectifié quater est adopté et l'article 11 bis est ainsi rédigé.*

*L'amendement n°1089 n'a plus d'objet.*

*L'article 12 est adopté.*

## ARTICLE 12 BIS AA

**M. le président.** – Amendement n°1090, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi cet article :

I. - L'article L. 122-7 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. - » ;

2° La deuxième phrase du même premier alinéa est supprimée ;

3° Après ledit premier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

« 1° Avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme, si elle est réalisée dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de ces documents ;

« 2° Avant l'examen conjoint du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme, si elle est réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité de ces documents.

« Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la soumission de l'étude à la commission.

« L'avis rendu par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites est joint au dossier soumis à enquête publique dans le cadre de la procédure d'élaboration, de révision ou de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ou du schéma de cohérence territoriale. » ;

4° Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « II. - » ;

5° Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « III. - ».

II. - Au 1° de l'article L. 122-14 du code de l'urbanisme, la référence : « au premier alinéa » est remplacée par la référence : « au I ».

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cet amendement opère des clarifications rédactionnelles et précise les procédures visées.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Retrait ou avis défavorable. Ce sujet est réglementaire. Gardons de la souplesse en la matière.

*L'amendement n°1090 est adopté et l'article 12 bis AA est ainsi rédigé.*

*L'amendement n°92 rectifié bis n'a plus d'objet.*

**ARTICLE 12 BIS AB**

**M. le président.** – Amendement n°1091, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 2

1° Supprimer les mots :

et des conseils municipaux

2° Après le mot :

municipal

insérer les mots

compétent en matière de plan local d'urbanisme

II. - Alinéa 3, première phrase

Après les mots :

quatre mois

rédigé ainsi la fin de cette phrase :

suivant la tenue au sein de l'organe délibérant dudit établissement du débat prescrit par le premier alinéa du présent article.

*L'amendement rédactionnel n°1091, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 12 bis AB, modifié, est adopté.*

**ARTICLE 12 BIS A**

**M. le président.** – Amendement n°457 rectifié, présenté par M. Husson, Mme Deromedi, MM. Panunzi et Rapin et Mmes Lassarade et Garriaud-Maylam.

Alinéas 2 à 4

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

II. – Le I n'est pas applicable aux schémas de cohérence territoriale dont la procédure est à un stade postérieur à l'arrêt, à la date de la publication de la présente loi.

**M. Jean-François Husson.** – L'article L. 141-3 dispose dans sa version actuelle que « le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs ». Cet article remplace « approbation » par « arrêt ». Ce sont les élus qui fixent la date d'arrêt du SCOT alors que son délai d'approbation est plus aléatoire et lié à l'évolution de la procédure. Il est donc plus difficile d'estimer la date d'approbation, d'où cet amendement.

**M. le président.** – Amendement n°1103, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 3

Remplacer le mot :

publication

par le mot :

promulgation

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement de précision juridique.

Concernant l'amendement de M. Husson, il n'est pas souhaitable de modifier les dispositions transitoires prévues par le présent article.

Pour des SCOT ayant déjà été prescrits, mais pas encore arrêtés, le diagnostic de consommation d'espace est déjà en cours de réalisation. Ils seraient obligés de modifier les études déjà commandées pour modifier la période couverte, engendrant de nouveaux coûts et délais.

C'est justement ce que le projet de loi vise à éviter.

Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable car l'article 12 bis A prend l'arrêt du projet comme date de référence pour le calcul de la consommation d'espace, ce qui permettra de sécuriser les procédures de SCOT. Il convient d'étendre cette disposition aux procédures en cours lors de la publication de la loi.

**M. Jean-François Husson.** – Cet amendement est le fruit d'un travail des élus impliqués dans l'élaboration de SCOT. C'est une mesure de sécurité juridique !

**M. Marc-Philippe Daubresse.** – Pour avoir fait deux SCOT ces dix dernières années, dont un récemment, je me range aux arguments de M. Husson. S'arrêter à l'approbation augmente les risques de contentieux.

*L'amendement n°457 rectifié est adopté.*

*L'amendement n°1103 n'a plus d'objet.*

*L'article 12 bis A, modifié, est adopté.*

**ARTICLE 12 BIS B**

**M. le président.** – Amendement n°1104, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 3

Remplacer le mot :

publication

par le mot :

promulgation

*L'amendement de précision juridique n°1104, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 12 bis B, modifié, est adopté.*

**ARTICLE ADDITIONNEL**

**M. le président.** – Amendement n°96 rectifié *quater*, présenté par MM. Revet, Grosdidier, Paul et Pillet, Mmes F. Gerbaud et Garriaud-Maylam, MM. Henno et Bizet, Mme Deromedi, MM. Pierre et Cuypers et Mme Billon.

Après l'article 12 *bis* B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 153-48 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 153-48-... ainsi rédigé :

« Art. L. 153-48-... – Toute collectivité qui souhaite, à titre exceptionnel et jusqu'au 31 décembre 2020, la mise en place de projets d'aménagement la concernant ou pour répondre à des demandes de construction de logement de particuliers ou d'organismes, tant en terme locatif que d'accession à la propriété, peut en dérogation aux dispositions du présent code, en particulier aux articles L. 153-45 à L. 153-48, décider la mise en place de la révision simplifiée du document d'urbanisme dont elle est dotée. »

**M. Charles Revet.** – Nulle nouveauté ici. Il me souvient que le Gouvernement de l'époque avait naguère proposé de mettre en place une procédure de révision simplifiée du document d'urbanisme pour construire.

C'est nécessaire aujourd'hui, d'autant qu'avec la raréfaction des terrains à bâtir, les prix montent. Des communes sont même sollicitées par des organismes pour participer au financement des constructions ! Toutes les collectivités étant à présent couvertes par des documents d'urbanisme, il faut les aider à dégager des terrains supplémentaires.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Qu'en pense le Gouvernement ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement est satisfait. Des procédures accélérées existent déjà pour réviser de façon simplifiée les documents d'urbanisme lorsqu'il s'agit d'opérations de construction de logements. Dans le droit actuel, des procédures accélérées existent et permettent de faire évoluer les documents d'urbanisme, y compris ceux de rang supérieur. Retrait ?

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Même avis, dès lors.

**M. Charles Revet.** – Je ne suis pas convaincu. J'ai relu le code de l'urbanisme sans y trouver de réponse satisfaisante. Mais soit ! J'espère que nous y reviendrons.

*L'amendement n°96 rectifié quater est retiré.*

**ARTICLE 12 BIS (Supprimé)**

**M. le président.** – Amendement n°145, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le b du 1° de l'article L. 101-2 est complété par les mots : « , la lutte contre l'étalement urbain » ;

2° Au 1° du I de l'article L. 151-7, après le mot : « urbain », sont insérés les mots : « , favoriser la densification ».

**Mme Cécile Cukierman.** – Nous souhaitons rétablir cet article, supprimé en commission, qui intègre dans les objectifs des politiques d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain et des actions en faveur de la densification urbaine. Alors qu'un énième plan de sauvegarde de la biodiversité est en préparation, des lignes directrices claires sont nécessaires. L'équivalent d'un département de terres naturelles disparaît tous les sept ans sous l'effet de l'artificialisation ! L'objectif n'est pas de réduire la capacité à construire ni à rénover en milieu rural ou littoral, mais bien de préserver le principe de continuité du bâti et donc de lutter contre l'étalement urbain. Cet amendement marque une priorité loin d'être anecdotique.

**M. le président.** – Amendement identique n°1003 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

**M. Joël Labbé.** – C'est le même. Grand utopiste, je me dis que peut-être, avec un bon argumentaire, nous pourrions faire basculer le Sénat. Lutter contre l'étalement urbain, densifier le bâti : *a priori* personne n'est contre !

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Ça dépend...

**M. Philippe Pemezec.** – Si, les habitants concernés !

**M. Joël Labbé.** – Jeune maire, il y a longtemps, je m'étais intéressé à l'histoire de l'implantation de l'habitat resserré des bourgs, afin d'épargner la terre agricole, principale richesse à l'époque. Je suis même allé voir comment les choses se passaient en Allemagne et en Suède : leurs exemples auraient dû nous inspirer, nous, les champions du monde de l'étalement urbain. Je ne comprendrais pas que l'on enlève cette mention ! Je compte sur votre bon sens, mes chers collègues.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Votre commission avait supprimé cet article car les objectifs visés prennent déjà largement en compte la lutte contre l'étalement urbain, en évoquant le développement urbain maîtrisé et l'utilisation économe des espaces naturels. Il n'est pas nécessaire de surcharger le code de l'urbanisme. Enfin, le caractère normatif de cette mesure n'est pas établi. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – J'ai été convaincu par les excellentes argumentations de Mme Cukierman et de M. Labbé, de donner un avis favorable à ce retour au texte du Gouvernement...

(*Sourires*) Je ne doute pas que le Sénat, dans sa grande sagesse, votera ces amendements. Avis favorable.

**M. Marc-Philippe Daubresse**, *rapporteur pour avis*. – La commission des lois a proposé de supprimer cet article et je remercie notre rapporteur de l'avoir suivie.

Quand vous faites un SCOT et un PLU, vous luttez bien sûr contre l'étalement urbain. Le grand texte qu'est le Grenelle de l'environnement vous l'impose. La loi ALUR fait passer la rénovation avant l'extension.

Nous serions tous favorables à la densification, dites-vous ? Nous vous répondons : pas partout. La France est diverse ; on ne peut pas faire partout des boulevards Haussmann.

On ne le sait pas toujours, mais dans la métropole lilloise, il y a sur 100 000 hectares, 50 000 de terres agricoles : c'est l'agglomération la plus rurale de France.

La rédaction de la commission des lois évite de faire passer tout le monde sous la même toise. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

**Mme Cécile Cukierman**. – Promouvant la lutte contre l'étalement urbain, nous ne disons pas que le territoire est uniforme... La France est riche de sa diversité, bien sûr. Ne faites pas dire à cet amendement ce qu'il ne dit pas. Ce sont naturellement les élus qui tiennent compte des besoins de leurs territoires, au moyen des SCOT.

**M. Joël Labbé**. – Au risque de passer pour un empêchement de tourner en rond, j'insiste. Le Grenelle, c'est bien, mais 58 % de l'urbanisation se fait encore par étalement ! Certes, je suis contre l'uniformisation, mais il faut inscrire le principe de la limitation de l'étalement urbain. Ce principe devrait s'imposer à tous comme une évidence. Le ministre de la transition écologique prêche dans le désert, la maison brûle et nous continuons de regarder ailleurs ! (*Mme Michèle Vullien applaudit.*)

**Mme Sophie Primas**, *présidente de la commission*. – Il n'y a pas d'un côté ceux qui veulent consommer des terres agricoles et de l'autre ceux qui s'y opposent. Nous sommes tous d'accord. Mais il ne sert à rien de répéter ces objectifs tous les deux articles. Arrêtons de faire des lois bavardes. Les SCOT, les PLU, les PLUI fixent cet objectif. D'ailleurs, des mairies ont vu leur PLU invalidé car la préfecture estimait qu'il prévoyait trop de consommation de terres agricoles. (*Applaudissements sur les bancs des groupes Les Républicains et UC*)

**Mme Sonia de la Provôté**. – Je suis d'accord avec Joël Labbé, mais on ne peut en rajouter dans la loi. Les terres agricoles ont aussi un rôle central en matière de biodiversité. Mais il n'est pas forcément utile de répéter cet objectif ici : il est clairement entré

dans les mœurs. Les nouveaux SCOT témoignent de cette prise de conscience.

La densification n'est pas l'alpha et l'omega de la qualité urbaine. Cela peut être un prétexte pour bâtir haut, laid, uniforme. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UC ; M. Sébastien Meurant applaudit également.*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. – Si on ne gardait que les dispositions prescriptives du code de l'urbanisme, il n'en resterait qu'un tiers... Ce n'est pas la même chose de supprimer un article ajouté par l'Assemblée nationale avec l'accord du Gouvernement que d'en ajouter un.

**Mme Sophie Primas**, *présidente de la commission*. – L'Assemblée nationale ne se gêne pas !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. – Sans pression contre l'étalement urbain, il est toujours plus facile de multiplier les lotissements que de densifier les bourgs. Le terme de densité fait peur, car il fait craindre la concentration. Mais attention : les grands ensembles des années soixante ont pourtant une densité nettement inférieure à celle de la place des Vosges, dont les habitants, à ma connaissance, ne se plaignent pas. (*Exclamations à droite*)

**M. Michel Canevet**. – Ce n'est pas la même chose en banlieue...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. – Les Anglais ont tendance à faire beaucoup plus dense qu'en France, mais avec un habitat individuel très développé.

**M. Charles Revet**. – C'est vrai !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. – Il faut changer la culture.

**M. Marc-Philippe Daubresse**, *rapporteur pour avis*. – C'est une idéologie !

**M. Martial Bourquin**. – L'étalement urbain existe parce que le foncier est moins cher. Il faut rendre plus chères les terres agricoles, sinon on restera dans le vœu pieu.

**M. Marc-Philippe Daubresse**, *rapporteur pour avis*. – Staline est de retour !

**M. Martial Bourquin**. – Il faut aussi alléger la fiscalité sur les terres non construites.

Enfin, l'extension par le pavillon ne doit plus être la recette miracle.

**M. Jean-Marc Gabouty**. – Je ne partage pas l'analyse de Joël Labbé. La concentration urbaine excessive a montré ses méfaits en matière écologique et surtout sociale. Ce qui compte, c'est le taux d'artificialisation des sols : sur une grande zone, c'est catastrophique. Si elle est plus diffuse, dans des villages, c'est différent. (*M. Charles Revet le confirme.*)

Autre souci, la conversion des terres agricoles au biocarburant. Je n'y suis pas favorable.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – 4 % des terres !

**M. Daniel Chasseing.** – Il faut certes lutter contre l'artificialisation des sols. Faire un lotissement dans une commune rurale est très difficile, car on ne dispose que de peu de terrains. Dans la mienne, sur une cinquantaine de hameaux, seuls trois ont eu des constructions autorisées en leur sein, et même pas sur leurs pourtours.

**M. Daniel Gremillet.** – Comme l'a dit notre rapporteur, nous disposons aujourd'hui des outils nécessaires pour préserver les terres agricoles. Certes, il faudrait donner plus de pouvoirs aux maires ruraux pour reconquérir les nombreuses bâtisses agricoles en ruine, comme les maires urbains peuvent le faire grâce aux EPF. Ces derniers et les Safer pourraient se voir confier de nouvelles missions.

**M. Alain Fouché.** – Je suis sidéré de voir le nombre de terres agricoles libérées pour installer des grandes surfaces. C'est à qui en ouvrira le plus. C'est la destruction du petit commerce et de la ruralité.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 145 et 1003 rectifié ne sont pas adoptés.*

*L'article 12 bis demeure supprimé.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°648 rectifié *ter*, présenté par M. Sueur et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 12 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après l'article L. 151-2, il est inséré un article L. 151-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 151-2-1. – Le plan local d'urbanisme comporte une définition du périmètre des entrées de villes et un plan d'aménagement de celles-ci qui doit être approuvé dans les conditions fixées aux articles L. 153-19, L. 153-21 et L. 153-22. » ;

2° Le paragraphe 1 de la sous-section 2 de la section 4 du chapitre I<sup>er</sup> du titre V du livre I<sup>er</sup> est complété par un article L. 151-25-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 151-25-1. – Dans les entrées de villes, le plan d'aménagement :

« 1° Précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées, en réservant au moins un tiers des surfaces constructibles à des bâtiments à vocation culturelle, universitaire, sportive ou associative ;

« 2° Définit la proportion des emplacements réservés aux espaces verts, qui ne peut être inférieure à 20 % de la zone ;

« 3° Définit la surface des emplacements réservés au stationnement, qui ne peut être supérieure à 60 % des surfaces commerciales incluses dans le périmètre des entrées de villes ;

« 4° Détermine les conditions dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement des bâtiments commerciaux existants et des aires de stationnement peuvent n'être autorisés que sous réserve d'un changement de destination, visant à atteindre les objectifs fixés aux 1°, 2° et 3°, et fixe la destination principale des zones ou parties de zones à restaurer ou à réhabiliter ;

« 5° Détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, et soumet les constructions nouvelles ou les reconstructions à un concours d'architecture dont l'organisation est confiée à un jury dont la composition est fixée par décret ;

« 6° Précise les caractéristiques des voies incluses dans le périmètre des entrées de villes, dénommées voies urbaines, en matière de configuration, d'insertion urbaine, de partage de la voirie entre les différents usagers, de franchissement par les piétons, de végétalisation et d'éclairage. » ;

**Mme Sylvie Robert.** – Notre collègue Sueur aurait eu à cœur de défendre cet amendement sur les entrées de ville car il a déposé une proposition de loi sur cette question. Les fonctions urbaines, les usages évoluent. Cet amendement permettra que les documents d'urbanisme garantissent l'esthétique des entrées de villes. Des expériences très intéressantes ont été menées par des maires, mais le chantier demeure ouvert. J'espère que nous pourrions continuer à travailler dessus.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Il n'est pas judicieux d'alourdir encore les PLU par de nouvelles obligations. Cela créerait des sous-zones dans le PLU alors que ces derniers en traitent.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Les PLU donnent déjà les outils nécessaires pour assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville. Depuis 2016, l'article R. 151-6 du code de l'urbanisme cite nommément les entrées de ville. Je ne vois pas la plus-value du plan que vous proposez, d'autant qu'il alourdit le PLU et ôterait aux collectivités territoriales toute marge de manœuvre en leur imposant des pourcentages d'espaces verts, d'équipements publics et de surfaces commerciales.

*L'amendement n°648 rectifié *ter* n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°59 rectifié *bis*, présenté par MM. Pellevat, Bizet, Lefèvre, Rapin et Vial, Mme Garriaud-Maylam, MM. de Nicolaÿ, Brisson, B. Fournier, Panunzi et Paccaud, Mme Lamure et MM. Gremillet et Babary.

Après l'article 12 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 151-15 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les zones de montagne au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, les objectifs de mixité sociale comprennent la fixation d'un niveau d'équilibre entre logements de résidents permanents et de résidents secondaires. »

**M. Max Brisson.** – Cet amendement autorise les collectivités de montagne dotées d'un PLU à limiter la progression des résidences secondaires.

La loi ALUR a supprimé les notions de coefficient d'occupation des sols, COS, et de surface minimale, ce qui a eu pour effet de susciter une augmentation du nombre de demandes de permis de construire de la part de résidents secondaires en montagne.

Afin d'éviter cette multiplication, cet amendement précise la notion de mixité sociale en indiquant, qu'en montagne, elle recouvre également la question des populations saisonnières générées par les résidences secondaires. Cette considération pourrait désormais être invoquée pour le refus des autorisations d'urbanisme lorsque le ratio permanents/saisonniers présente un déséquilibre marqué ou un risque de déséquilibre défavorable pour les premiers.

**M. le président.** – Amendement identique n°97 rectifié *quater*, présenté par MM. Savin et Henno, Mme Morhet-Richaud, M. Guerriau, Mme Vullien, MM. Morisset, Piednoir, Chaize, Bascher, Milon, Kern, Longeot et Longuet, Mmes Billon et Lopez, M. L. Hervé, Mme Berthet, M. Mandelli et Mmes Bories et Bonfanti-Dossat.

**M. Michel Savin.** – Dans certaines communes, 50 % des logements sont considérés comme des lits froids. En outre, le parc est souvent très vieillissant et il faudrait le requalifier car il devient des friches touristiques. Enfin, le foncier disponible en montagne est rare et coûteux à aménager.

*L'amendement n°99 rectifié bis n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement identique n°481 rectifié, présenté par M. Duran.

**M. Alain Duran.** – Les élus de montagne sont confrontés à l'afflux de résidences secondaires. Je compte sur la solidarité de mes collègues pour voter cet amendement.

**M. le président.** – Amendement identique n°521 rectifié, présenté par M. Gontard et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

**M. Guillaume Gontard.** – C'est le même amendement, proposé par l'Association nationale des élus de la montagne.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Si cette préoccupation est légitime dans les zones à attractivité touristique forte, mais saisonnière, il ne paraît pas souhaitable de rattacher une telle mesure à l'objectif de mixité sociale et le critère n'est pas opérationnel. L'usage d'un même bâtiment d'habitation peut changer au fil du temps, et passer de résidence secondaire à principale ou l'inverse. Le PLU ne peut pas figer ce ratio, alors que les élus locaux n'ont pas de prise sur l'usage des bâtiments. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable à ces amendements ANEM, malgré tout notre intérêt pour la montagne, qu'elle soit haute ou moyenne. Une résidence peut être principale une année, secondaire l'année suivante. La puissance publique ne saurait contrôler efficacement ces changements.

*Les amendements identiques n°s 59 rectifié bis 97 rectifié quater, 481 rectifié et 521 rectifié ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Nous avons examiné aujourd'hui 123 amendements ; il en reste 903.

*Prochaine séance aujourd'hui, mercredi 18 juillet 2018, à 14 h 30.*

*La séance est levée à minuit trente.*

**Jean-Luc Blouet**

*Direction des comptes rendus*

## Annexes

Ordre du jour du mercredi 18 juillet 2018

### Séance publique

À 14 h 30 et le soir

Présidence :

M. Thani Mohamed Soilihi, vice-président  
M. Vincent Delahaye, vice-président

Secrétaires :

Mme Annie Guillemot et M. Michel Raison

- Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n°567, 2017-2018).

Rapport de Mme Dominique Estrosi Sassone, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°630, 2017-2018).

Avis de M. Marc-Philippe Daubresse, fait au nom de la commission des lois (n°604, 2017-2018).

Avis de M. Jean-Pierre Leleux, fait au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication (n°606, 2017-2018).

Avis de M. Patrick Chaize, fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable (n°608, 2017-2018).

Texte de la commission (n°631, 2017-2018).

## Analyse des scrutins publics

**Scrutin n°220** sur l'amendement n°139, présenté par Mme Cécile Cukierman et les membres du groupe CRCE, et l'amendement n°613 présenté par M. Bernard Jomier et les membres du groupe SOCR, tendant à insérer un article additionnel après l'article 9 *bis* du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

### Résultat du scrutin :

Nombre de votants :	342
Suffrages exprimés :	342
Pour :	114
Contre :	228

Le Sénat n'a pas adopté

### Analyse par groupes politiques :

#### Groupe Les Républicains (146)

Contre : 144

N'ont pas pris part au vote : 2 - M. Gérard Larcher, Président du Sénat, M. Gérard Cornu

#### Groupe SOCR (76)

Pour : 76

#### Groupe UC (50)

Pour : 1 – Mme Michèle Vullien

Contre : 49

#### Groupe RDSE (23)

Pour : 11

Contre : 10 - MM. Alain Bertrand, Joseph Castelli, Yvon Collin, Jean-Marc Gabout, Jean-Noël Guérini, Didier Guillaume, Franck Menonville, Jean-Claude Requier, Jean-Yves Roux, Raymond Vall

N'ont pas pris part au vote : 2 – Mmes Mireille Jouve, Françoise Laborde

#### Groupe LaREM (21)

Contre : 21

#### Groupe CRCE (15)

Pour : 15

#### Groupe Les Indépendants (11)

Pour : 11

#### Sénateurs non inscrits (6)

Contre : 4

N'ont pas pris part au vote : 2 – Mme Claudine Kauffmann, M. Stéphane Ravier