

JEUDI 5 JUIN 2025

**Prévenir le développement des vignes
non cultivées (*Procédure accélérée*)**

**Faciliter la transformation des bâtiments de destination
autre qu'habitation en habitations
(*Conclusions de la CMP*)**

SOMMAIRE

PRÉVENIR LE DÉVELOPPEMENT DES VIGNES NON CULTIVÉES (<i>Procédure accélérée</i>) ...	1
<i>Discussion générale</i>	1
Mme Sophie Primas, ministre déléguée auprès du Premier ministre, porte-parole du Gouvernement	1
M. Sebastien Pla, rapporteur de la commission des affaires économiques	1
M. Daniel Laurent	2
M. Bernard Buis	3
M. Henri Cabanel	4
M. Claude Kern	4
M. Gérard Lahellec	4
M. Daniel Salmon	5
M. Lucien Stanzione	5
M. Vincent Louault	6
<i>Discussion de l'article unique</i>	7
Article unique	7
M. Henri Cabanel	7
Mme Sophie Primas, ministre déléguée auprès du Premier ministre, porte-parole du Gouvernement	7
Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques	7
FACILITER LA TRANSFORMATION DES BÂTIMENTS DE DESTINATION AUTRE QU'HABITATION EN HABITATIONS (<i>Conclusions de la CMP</i>).....	7
Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat de la CMP	7
Mme Valérie Létard, ministre chargée du logement	8
M. Bernard Buis	9
M. Ahmed Laouedj	9
M. Claude Kern	10
M. Ian Brossat	10
Mme Antoinette Guhl	10
M. Christian Redon-Sarrazy	11
M. Vincent Louault	11
M. Stéphane Sautarel	12
<i>Ordre du jour du mardi 10 juin 2025</i>	13

SÉANCE du jeudi 5 juin 2025

99^e séance de la session ordinaire 2024-2025

PRÉSIDENTE DE MME SYLVIE ROBERT,
VICE-PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRES :

M. JEAN-MICHEL ARNAUD, MME VÉRONIQUE GUILLOTIN.

La séance est ouverte à 10 h 30.

Prévenir le développement des vignes non cultivées (Procédure accélérée)

Mme la présidente. – L'ordre du jour appelle la discussion de la [proposition de loi](#), adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, instaurant des réponses adaptées et proportionnées pour prévenir notamment le développement des vignes non cultivées.

Discussion générale

Mme Sophie Primas, ministre déléguée auprès du Premier ministre, porte-parole du Gouvernement. – (M. Vincent Louault applaudit.) Je vous prie d'excuser la ministre de l'agriculture, Annie Genevard, qui se trouve dans le Gers aux côtés des agriculteurs.

Parler de vin en France, ce n'est pas simplement évoquer un produit, monsieur le président du groupe d'études Vigne et vin, cher Daniel Laurent, ni même une filière, c'est évoquer une culture, un patrimoine vivant qui irrigue nos terroirs, nos paysages, notre économie, notre identité et notre art de vivre. C'est parler d'un lien profond, d'un héritage façonné au fil des siècles et d'un patrimoine que le monde nous envie.

Or ce patrimoine est aujourd'hui fragilisé. La filière viticole est en danger. L'évolution des modes de consommation, les effets du changement climatique, les tensions sur les marchés internationaux appellent des réponses claires, concrètes et déterminées.

Parmi ces défis, celui de la santé des vignes est redoutable, notamment la lutte contre la flavescence dorée. Je salue la proposition de loi du député Hubert Ott et le travail du rapporteur Sebastien Pla. Je salue aussi la précédente initiative de Daniel Laurent, au travers d'un amendement, identique à ce texte, déposé il y a quelque temps.

Il s'agit de mieux prévenir les risques liés à la présence de vignes abandonnées ou laissées en

friche, qui peuvent devenir des foyers infectieux. Le droit en vigueur impose déjà l'arrachage et donne à l'État un pouvoir de sanction. Cependant, les sanctions actuelles de nature délictuelle sont inadaptées et peu appliquées. Les peines encourues, jusqu'à six mois d'emprisonnement, sont disproportionnées, et les services peinent à instruire ces dossiers dans des délais compatibles avec l'urgence sanitaire.

La proposition de loi introduit une gradation bienvenue dans la réponse de l'autorité publique, en privilégiant la réponse contraventionnelle et une logique de prévention. Nous gagnerons ainsi en efficacité, sans stigmatiser les viticulteurs, qui sont les premiers à vouloir protéger leur outil de travail. Le texte prévoit aussi de rendre le cadre juridique plus cohérent pour toutes les cultures.

Ce texte n'est pas seulement attendu par les professionnels de la vigne. Il simplifie, responsabilise et vise l'efficacité.

Face aux enjeux sanitaires, nous avons la responsabilité d'adapter les outils juridiques à la réalité et, comme on le dit souvent au Sénat, au bon sens. (Sourires)

Le Gouvernement soutient résolument ce texte et appelle au vote conforme. (Applaudissements sur les travées du RDPI, du groupe INDEP, du RDSE, et des groupes SER et Les Républicains)

M. Sebastien Pla, rapporteur de la commission des affaires économiques. – En tant que vigneron, je remercie Hubert Ott de son initiative et salue sa présence dans les tribunes. (Mme Sophie Primas renchérit.) Ce texte aussi consensuel que nécessaire a été adopté à l'Assemblée nationale et aucun amendement n'a été déposé en commission ou en séance publique au Sénat. À l'origine, il y avait une demande de la profession depuis plusieurs mois de promouvoir des sanctions plus faciles à appliquer à l'égard des propriétaires de vignes laissées en friche.

Le volume de vignes en friche varie de quelques ares en Bourgogne Franche-Comté à plusieurs centaines d'hectares en Auvergne-Rhône-Alpes, voire plusieurs milliers d'hectares en Nouvelle-Aquitaine ; 700 parcelles sont identifiées dans le Beaujolais, 1 900 en Languedoc-Roussillon.

Les origines de ces abandons sont variées : difficultés économiques, difficultés de transmission...

Ces abandons ont un coût social et humain qui dépasse largement le périmètre de ce texte. Se pose aussi la question du devenir de ces territoires et de ceux qui les cultivent.

La filière viticole est confrontée à l'une des plus importantes crises multifactorielles de son histoire. La première cause en est la baisse de la consommation. En soixante ans, celle-ci a baissé de 70 % ; elle devrait encore se réduire de 20 % dans les dix prochaines années. Le changement climatique et le contexte économique et géopolitique s'ajoutent à cela,

avec les décisions américaines sur les droits de douane et la concurrence des vins chinois et américains, qui contribuent à l'inflation.

Le vin est un pilier de notre patrimoine culturel. C'est une composante de notre art de vivre à la française.

À la demande de la présidente de la commission des affaires économiques, une [mission d'information](#) a été diligentée sur l'avenir de la filière viticole, dont je suis le rapporteur avec Daniel Laurent et Henri Cabanel.

La vigne est aussi un puissant vecteur d'image. Elle sculpte les paysages. Les friches nuisent donc à l'oénotourisme.

Surtout, ces parcelles deviennent des réservoirs de maladies : mildiou, oïdium, black-rot... La flavescence dorée, maladie incurable classée comme organisme de quarantaine au niveau européen, a envahi la France depuis les années 1950. Certains vignobles, notamment dans le Sud, sont touchés depuis longtemps. D'autres, plus récemment, comme en Bourgogne. La flavescence dorée est véhiculée par la cicadelle, insecte importé en France avec les plants venus des États-Unis pour résister au phylloxéra.

Les friches sont des foyers de contamination et même de recontamination quelques jours après traitement, ce qui pose des problèmes majeurs pour contenir l'avancée de la maladie.

En effet, la transmission de vigne à vigne est rapide : d'une année sur l'autre, le coefficient multiplicateur est de 18. Trois à quatre années suffisent à détruire totalement une parcelle.

La flavescence dorée fait l'objet de prescriptions de lutte obligatoire au titre de son statut d'organisme de quarantaine : les mesures de protection et d'arrachage sont autant de mesures lourdes, chronophages et coûteuses pour les viticulteurs, qui vont à rebours de la dynamique de sobriété engagée depuis plus années. Près de 75 % du territoire viticole français se trouve dans ce périmètre obligatoire. Dans le Languedoc-Roussillon, qui m'est cher, pas moins de 1 000 hectares ont été arrachés dans les vingt dernières années.

Cette situation n'est pas tenable, même si les friches cachent des situations humaines très difficiles, comme cela a été souligné par plusieurs collègues en commission.

Je salue la qualité du travail des organismes de défense et de gestion (OGD), des groupements de défense contre les organismes nuisibles (GDON) et des fédérations départementales de défense contre les organismes nuisibles (Fedon), qui luttent contre les maladies au quotidien.

La procédure actuelle de sanction est lourde. Le propriétaire contrevenant encourt jusqu'à six mois de prison et 150 000 euros d'amende : une peine

totalement disproportionnée, peu appliquée et donc peu dissuasive.

L'article unique qui nous est proposé prévoit un dispositif à deux étages : une infraction, contraventionnelle, prévoyant une amende de 1 500 euros et de 3 000 euros en cas de récidive, et un pouvoir d'injonction contre les propriétaires récalcitrants ; la procédure délictuelle demeurant *in fine*, en cas de non-respect des injonctions.

Fait rare : cette proposition concrète simplifie les procédures. (*Sourires*) Cette simplification tant attendue par le monde agricole !

J'ai proposé à la commission des affaires économiques d'adopter ce texte sans modification, pour une mise en œuvre rapide sur le terrain.

Ce texte donnera aux acteurs un outil utile dans cette longue lutte contre la flavescence dorée, même s'il ne règlera pas le problème au fond.

Il faudra ensuite s'interroger sur le devenir de ce foncier libéré. Avec l'examen en procédure accélérée de ce texte et la perspective d'un vote conforme, nous montrerons qu'il est possible de changer les choses de façon rapide, pour l'avenir des viticulteurs et de l'agriculture française ! (*Applaudissements*)

M. Daniel Laurent. – Je soutiens pleinement ce texte. Derrière sa technicité apparente, il répond à un problème très concret, très présent dans les territoires viticoles, et souvent signalé par les élus locaux, syndicats viticoles et professionnels : le problème des vignes abandonnées et des risques sanitaires qu'elles font courir.

Des parcelles entières sont laissées à l'abandon. Les raisons en sont multiples : départ à la retraite sans repreneur, difficultés économiques, morcellement foncier, éloignement des héritiers, perte d'intérêt pour la vigne comme patrimoine vivant...

Mais ces vignes en friche deviennent une menace sanitaire active, un véritable foyer de contamination pour les parcelles voisines cultivées, elles, avec soin.

La flavescence dorée est une maladie de quarantaine, transmise par la cicadelle, qui peut dévaster des vignobles entiers si elle n'est pas traitée rapidement. Il faut intervenir avec des traitements lourds, coûteux, souvent phytosanitaires, dont l'efficacité est compromise par la proximité des parcelles abandonnées.

Les viticulteurs sont seuls en première ligne, et responsables : ils surveillent, traitent, investissent, respectent les arrêtés préfectoraux. Mais ils doivent composer avec l'inaction d'autres propriétaires, négligents, absents ou mal informés.

C'est tout l'intérêt de ce texte, qui instaure un outil simple, proportionné et efficace.

Le code rural prévoit une peine de six mois de prison et 150 000 euros d'amende. Ces peines ne sont presque jamais appliquées. Le texte crée donc une

contravention de cinquième classe, assortie d'une injonction de mise en conformité. En cas de récidive, la sanction pénale redevient possible. Ce système gradué est plus lisible et plus dissuasif.

Je salue le travail du rapporteur Sebastien Pla et le consensus trouvé en commission des affaires économiques, qui a adopté le texte sans modification, signe qu'il est équilibré.

Président du groupe d'études Vigne et vin au Sénat, j'avais proposé des amendements dans le même esprit. Ce problème ne date pas d'hier. Maires, syndicats, chambres d'agriculture : tous décrivent la même impuissance administrative. Ce texte est donc une avancée concrète.

Mais il ne règle pas tout. L'abandon des vignes est le symptôme d'un mal plus profond. La viticulture française traverse une phase d'instabilité inédite. Elle subit une baisse de la consommation intérieure, en particulier chez les jeunes, doit répondre à des exigences environnementales croissantes sans suffisamment d'accompagnement, et elle est confrontée à une forte concurrence à l'export et une complexification des normes. En outre, le modèle de la petite exploitation familiale est fragilisé.

La mission d'information qui vient d'entamer ses travaux a pour ambition d'établir un diagnostic approfondi et de proposer des recommandations concrètes. La viticulture est en pleine mutation. Nous devons lui apporter des réponses. Avec Henri Cabanel et Sebastien Pla, nous devons proposer des solutions, peut-être décoiffantes. *(Sourires)*

Sanctionner l'abandon ne suffit pas, il faut encourager la transmission et la remise en culture. Il faut outiller les collectivités pour qu'elles facilitent le portage foncier, les baux ruraux environnementaux, et promeuvent l'installation des jeunes viticulteurs. Les Safer, les chambres d'agriculture, les interprofessions ont des solutions : bourses foncières, remembrement, portage temporaire, aides à l'installation, incitations fiscales à la cession. Ces outils doivent être renforcés, rendus plus visibles et simplifiés.

La flavescence dorée exige une politique nationale de lutte coordonnée. Nous devons rechercher les alternatives aux traitements phytosanitaires, notamment la surveillance biologique et la sélection de cépages plus résistants, et former les agriculteurs. Mobilisons les moyens de l'État et des interprofessions. Nous devons mieux organiser la réponse sanitaire. Donnons aux viticulteurs les moyens de s'adapter, dans une logique maîtrisée et non subie.

Ce texte, modeste en apparence, comporte un message de responsabilité. Le patrimoine viticole est un bien collectif qui mérite protection. La santé des vignes ne peut reposer sur l'abnégation de quelques-uns, que d'autres compromettent par négligence.

Je voterai sans réserve cette proposition de loi, qui répond à une urgence du terrain, protège ceux qui

travaillent et s'inscrit dans une vision plus large pour une viticulture durable, vivante, enracinée et solidaire, dans un contexte géopolitique qui la malmène. *(Applaudissements)*

M. Bernard Buis. – Véritable trésor de notre patrie et de ses paysages, les vignes sont à notre pays ce que l'étoile est au maillot : une fierté nationale. *(Sourires)*

La prévention dans les vignes non cultivées est primordiale. Il n'y a pas de temps à perdre. Les vignes abandonnées se multiplient, or elles représentent une menace directe pour les vignes voisines, en favorisant la propagation de la flavescence dorée. Détectée en France dans les années 1950, elle se propage par la cicadelle : feuilles décolorées, grappes desséchées, les ravages sont multiples et la mort de la souche est inéluctable si rien n'est fait, ce qui entraîne la perte des récoltes.

Ces friches sont des foyers de contamination qui menacent les vignes voisines, car elles deviennent des réservoirs d'agents pathogènes. Il en résulte un recours accru aux insecticides, ce qui va à l'encontre de la démarche de diminution des produits phytosanitaires.

Cette maladie incurable, véritable phyloxéra du XXI^e siècle, fait l'objet de mesures à l'échelle de l'Union européenne, comme au niveau national. Mais le nombre de parcelles de vignes abandonnées augmente.

Le texte apporte une réponse pragmatique, proportionnée et opérationnelle à cette réalité.

La contravention qu'il prévoit s'appliquera à chaque parcelle concernée, selon une logique de proportionnalité et de gradation. Contrairement à la peine actuelle, la mesure prévue est réellement dissuasive, bien plus claire, et surtout applicable immédiatement.

Les mesures actuelles du code rural et de la pêche maritime sont, en effet, inapplicables. Ce qui est prévu là est bien plus efficace. Le texte renforce les moyens de contrôle et apporte une réponse ciblée et graduelle, pour traiter au cas par cas les atteintes à la loi. Il vise ainsi ceux qui ne respectent ni les règles ni leurs voisins de parcelle.

Ce texte est le fruit d'un large consensus politique, que je salue. Je remercie le rapporteur pour son travail de qualité.

Cette proposition de loi est aussi l'occasion d'aborder l'avenir du secteur viticole, confronté depuis plusieurs années à une crise due à la baisse de la consommation, aux maladies, à la concurrence et aux tensions commerciales internationales.

Dans la Drôme, les dégâts progressent, et les conséquences sont visibles, notamment dans mon canton du Diois où la Clairette de Die souffre de la baisse de la consommation et de la concurrence d'autres mousseux comme le Prosecco. Certains

innovent et développent de la Clairette rosée, d'autres optent pour l'arrachage, mais cette solution est coûteuse. Les viticulteurs rencontrent d'importantes difficultés ; il faut les accompagner.

Ce texte est un appel à la responsabilité collective et un levier pour préserver qualité, réputation et santé de nos vignobles.

Notre groupe votera pour ce texte qui fournit aux pouvoirs publics des outils simples et efficaces. Un vote conforme permettrait l'application rapide de cette loi. Madame la ministre, nous comptons sur vous pour le publier rapidement. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP, ainsi qu'aux bancs des commissions et des ministres*)

M. Henri Cabanel. – (*Applaudissements sur les travées du RDSE*) C'est la double peine : à la crise économique dont souffre le propriétaire des terres, s'ajoute le délit de non-arrachage des vignes non cultivées. Voilà le contexte des friches viticoles.

Madame la ministre, pourquoi les paysans ne cultivent-ils plus leur terre ? Parce qu'elle ne les nourrit plus ou parce qu'ils ne trouvent pas de repreneur.

Derrière cette proposition de loi se cache une filière en crise, par manque de vision et d'anticipation. Comment se fait-il que l'Italie exporte deux fois plus de vin que la France ? Notre pays souffre d'un manque de cap : on demande des primes pour planter et en même temps des primes à l'arrachage ; on demande des subventions à l'irrigation et en même temps des droits à la distillation. Quelle est la logique ?

Il faut avoir le courage d'arrêter de travailler en silo, chacun pour soi, par appellation, labellisation, région ou fédération, alors que nos voisins européens font du marketing à tir groupé, unis derrière le drapeau de leur pays. (*Mme Sophie Primas acquiesce.*)

Le prix des traitements de la flavescence dorée est trop élevé. Cher collègue Daniel Salmon, le produit utilisé en bio, le Pyrèvert, oblige à trois traitements, pour 240 euros à l'hectare.

M. Vincent Louault. – Bravo !

M. Henri Cabanel. – Pour une exploitation moyenne en bio de 25 hectares, le coût annuel est de 6 000 euros. Qui paiera, dans un contexte de crise, quand le bio se vend au prix du conventionnel ? C'est le traitement le plus cher et le moins efficace.

Pensez-vous que les professionnels qui croulent sous les charges et les dettes traiteront tous ? C'est un secret de polichinelle et un vrai problème, car cela accroît le risque de propagation.

La vérité est toujours dans la nuance. Jeter l'opprobre sur des vignerons déjà fragilisés est caricatural et peu honnête.

Les friches font tache dans un certain paysage viticole.

Restons raisonnables. Aussi, je voterai ce texte, comme tout le RDSE, car il assouplit la réglementation existante, dont l'outrance la rend inapplicable, avec des peines de six mois de prison et 150 000 euros d'amende.

Cette proposition de loi complète l'arsenal juridique et adapte l'arsenal des sanctions à la réalité des difficultés économiques des viticulteurs. La menace d'une contravention de cinquième classe, plus crédible, doit responsabiliser les viticulteurs négligents sans les pénaliser. Néanmoins, un viticulteur affaibli pourrait-il régler les 1 500 euros ?

L'enjeu est plus large : terres irriguées et non exploitées, abandonnées, alors que le foncier agricole est crucial pour notre souveraineté agricole et le renouvellement des générations un problème majeur. Le sujet est loin d'être clos. (*Applaudissements sur les travées du RDSE, des groupes UC et INDEP, ainsi qu'au banc des commissions*)

M. Claude Kern. – (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP*) Cette proposition de loi d'Hubert Ott, que je salue en tribune, ne prétend pas répondre à la crise viticole dont les enjeux sont pluriels, mais répond à l'un de ses aspects : la nécessaire lutte contre les maladies qui menacent les vignes, plus particulièrement les friches. Celles-ci sont un foyer de contamination pour tout le vignoble français. La flavescence dorée appelle des réponses rapides, or les outils juridiques actuels ne le permettent pas. Les sanctions actuelles sont largement inutilisées et empêchent une action efficace et préventive.

Des mesures de lutte doivent être prises le plus rapidement possible. Nous ne pouvons nous permettre ni négligence ni inaction, au risque d'entrer dans une spirale infernale allant de l'absence d'entretien à la baisse de productivité en passant par le recours aux insecticides.

Je salue cette proposition de loi, pragmatique. Elle établit une gradation des sanctions respectueuse du droit et surtout crédible.

Si le vignoble alsacien a encore la chance d'être épargné par les maladies, le changement climatique rebat les cartes. De manière préventive, nous devons être prêts à agir le plus vite possible.

Cette mesure nécessite un déblocage rapide des aides à l'arrachage, dans un contexte tendu. À la détresse du viticulteur qui doit arracher ses parcelles, ne doit pas s'ajouter une trésorerie exsangue.

Le groupe UC se réjouit du consensus politique qui a prévalu autour de ce texte, qu'il votera, et appelle à sa mise en œuvre imminente. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP, ainsi qu'au banc des commissions ; M. Stéphane Sautarel applaudit également.*)

M. Gérard Lahellec. – Si l'introduction de la vigne en Bretagne est lointaine, depuis le Néolithique

(*Mme Sophie Primas, s'en amuse*), je n'oserais pas affirmer devant nos collègues de régions viticoles qu'elle est une grande région viticole. Elle n'en est pas moins une grande région agricole. Or l'agriculture au sens large est un bien collectif.

Nous affichons désormais un solde net d'importations alimentaires déficitaire si nous n'y incluons pas les vins et spiritueux. C'est dire combien la filière viticole joue un rôle majeur dans l'économie française, notamment pour notre balance commerciale.

Les épidémies et crises agissent comme un révélateur de la résilience d'une société humaine.

La situation de la filière viticole est à haut risque, tant elle est confrontée à des difficultés structurelles et conjoncturelles : accidents climatiques à répétition, chocs exogènes dus au covid 19, hausse des coûts de production due à la guerre en Ukraine, contentieux économiques notamment avec les États-Unis. La filière doit aussi s'adapter à la baisse tendancielle de consommation de vin.

Dans un tel contexte, la propagation de la flavescence dorée serait une catastrophe. Des friches deviennent très vite des foyers de contamination.

Cette proposition de loi lutte contre la prolifération des vignes non cultivées en créant un régime de contravention simple et en attribuant un pouvoir d'injonction aux agents habilités. Nous encourageons chacun à voter ce texte conforme, pour qu'il trouve le plus vite possible une pleine efficacité.

Reconsidérer notre législation ne doit pas nous interdire de nous interroger sur la propagation de ces friches. Elles sont aussi le signe de difficultés économiques.

Quand une situation à haut risque se présente, il faut faire du commun et dépasser le cadre strict de la coercition. Nous voterons ce texte conforme. (*Applaudissements au banc des commissions ; Mme Sophie Primas applaudit également.*)

M. Daniel Salmon. – (*Applaudissements sur les travées du GEST*) La filière viticole française traverse une crise structurelle profonde et multifactorielle : évolution de la consommation, spéculation foncière, contexte international, changement climatique. La pression sanitaire croissante, incarnée par la flavescence dorée, le mildiou, le black-rot et d'autres, est renforcée par la prolifération de friches, qui contaminent les parcelles saines à proximité. Certains voient leurs rendements amputés ou leurs efforts environnementaux annihilés par l'usage de produits phytosanitaires.

Derrière ces friches, des situations douloureuses : des exploitants en grande difficulté ou des propriétaires qui ne trouvent pas d'exploitants.

L'obligation d'arrachage des pieds contaminés n'est pas toujours respectée et la peine, disproportionnée et peu appliquée, est de fait inopérante. Cette proposition

de loi propose une contravention proportionnée. C'est légitime : nous la voterons sans réserve.

Dans un contexte de changement climatique et d'accroissement des maladies de la vigne, il faudra des réponses structurelles. Les viticulteurs ont besoin de prix rémunérateurs garantis par l'État pour faire face au changement climatique et à l'évolution des goûts des consommateurs.

Nous devons aller plus loin dans la remise en cause de notre modèle productiviste tourné vers l'exportation.

L'hyperspécialisation des exploitations fragilise cette filière d'excellence. Le maître mot de la transition doit être la diversité, à tous les niveaux. La polyculture, source de résilience, doit être soutenue avec volontarisme là où c'est possible. Il faut en effet, cher Henri Cabanel, se poser les bonnes questions. Nous espérons que la mission d'information formulera des propositions structurantes.

Cette proposition de loi est une avancée pour la profession et nos territoires viticoles. (*Applaudissements sur les travées du GEST ; M. Henri Cabanel applaudit également.*)

M. Lucien Stanzione. – (*Applaudissements sur les travées des groupes SER et CRCE-K*) La filière vitivinicole française traverse une crise structurelle majeure, aux origines multifactorielles : économiques, sociétales, environnementales, sanitaires et climatiques. Nous devons nous préparer à un choc historique. Fallait-il une loi pour prévenir le développement des vignes non cultivées ? Oui !

Ce texte d'Hubert Ott est aussi consensuel que nécessaire. Il a été voté par tous les groupes de l'Assemblée nationale, sauf un qui s'est abstenu. Il a été adopté à l'unanimité par la commission des affaires économiques du Sénat et il fait l'unanimité dans la profession viticole.

Ce texte rend dissuasives, et donc efficaces, les sanctions encourues en cas de non-respect de la législation. Le monde agricole attendait cette simplification. L'adoption conforme de ce texte permettra son entrée en vigueur immédiate.

Je salue Hubert Ott, Dominique Estrosi Sassone, ainsi que Sébastien Pla qui a multiplié les auditions avec la profession viticole, nourries par son expérience de vigneron de terrain.

Face à cette crise viticole, nous attendons des pouvoirs publics des réponses urgentes, mais aussi la mise en place d'une réelle stratégie à long terme. Chaque pas en avant compte.

Dans un esprit de compromis, nous voterons cette proposition de loi qui est une avancée majeure. Il faut agir vite.

Depuis quelques années, la surface de vignes abandonnées s'accroît, atteignant 2 000 hectares en Gironde et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. La crise

viticole s'installe durablement. Les surfaces laissées en friches dans le sud de la France vont exploser dans douze à vingt-quatre mois. Or ces vignes abandonnées sont un réservoir pour les maladies classiques comme le mildiou ou l'oïdium, mais aussi pour la flavescence dorée, maladie incurable.

La profession demande depuis plusieurs mois une sanction plus adaptée et proportionnée de l'abandon de vignes, avec une amende de cinquième classe et le maintien d'une sanction pénale en cas de refus répété de se conformer aux injonctions. Les peines disproportionnées actuelles – six mois de prison et 150 000 euros d'amende – ne sont pas appliquées et donc pas dissuasives.

Il faut un vote conforme pour soutenir les viticulteurs dans leur lutte contre les maladies de la vigne.

Certes, cette proposition de loi n'est qu'une réponse partielle au problème plus large de la déprise agricole et de la lutte contre les ravageurs.

Le recensement des parcelles abandonnées demeure un problème, tout comme l'accompagnement des viticulteurs touchés et le financement des arrachages. Quel avenir pour le foncier agricole devenu non cultivé après l'arrachage ? Plus de 15 000 à 25 000 hectares seront arrachés en Gironde, comme l'a confirmé Hervé Gillé.

Inversons la tendance par une réponse forte de l'État. La diversification des productions est souhaitable, mais dans quelle production se diversifier quand toutes les filières sont en crise ? Comment s'engager dans cette voie quand les exploitations agricoles sont au plus mal ?

Il faut une politique prospective, avec une stratégie globale. Et nos agriculteurs doivent être entendus. Nous appelons à un plan global de sauvegarde des cultures méditerranéennes : en remplacement des vignes, des fraises, des cerises et de la lavande, développons la culture de l'amande, de la pistache, de la grenade, de l'argan, de l'origan...

La mission d'information sur la viticulture de Sebastien Pla, Henri Cabanel et Daniel Laurent apportera sûrement des réponses constructives. Nous devons aussi nous assurer de la pérennisation des aides dans le prochain projet de loi de finances (PLF).

Votons pour cette proposition de loi afin de porter haut les couleurs de nos territoires agricoles, défenseurs de notre autonomie alimentaire en extrême difficulté.

Nos agriculteurs ont besoin de nous. Soyons à la hauteur ! (*Applaudissements sur les travées des groupes SER, CRCE-K et RDSE ; Mme Dominique Estrosi Sassone applaudit également.*)

M. Vincent Louault. – (*Applaudissements sur les travées du groupe INDEP ; M. Henri Cabanel et Mme Annick Billon applaudissent également.*) Je n'étais pas vraiment convaincu par cette proposition

de loi car notre ADN, au groupe INDEP, n'est pas de créer des amendes et des contraintes. Mais j'ai été convaincu par les professionnels.

Mme Sophie Primas, ministre déléguée. – C'est une simplification !

M. Vincent Louault. – Oui, la simplification, ça se fait à la pince à épiler ! Je remercie Hubert Ott, car je pensais que la partie gauche de l'hémicycle était à l'origine de la création de cette amende, et il m'a rassuré. (*Sourires*)

La baisse de la consommation est amplifiée par le discours d'associations qui nous disent que le vin est dangereux dès le premier verre, sans rien dire sur la biture express des jeunes... Sans parler de la surproduction, de la concurrence étrangère, de l'augmentation des normes, des accidents climatiques, des ravageurs, etc.

On parle encore de la cicadelle, fameuse petite bête que l'on trouve sur les blés, les betteraves, et donc les vignes. Rien n'est efficace contre elle. Sans provocation, je pourrais parler de l'acétamipride, un produit qui marche super bien, mais je ne veux pas me mettre Duplomb dans l'aile. (*Rires*)

Les parcelles de toutes les régions sont touchées. À Bourgueil, Restigné et Saint-Nicolas-de-Bourgueil, les parcelles touchées sont passées de quelques-unes en 2022 à 31 en 2023.

Les sanctions, qui étaient disproportionnées et inopérantes, vont devenir efficaces. On pourra ainsi avancer.

Il faut parler de l'arrachage. Le cahier des charges de FranceAgriMer impose un retour à l'espace naturel – jachère ou replantation forestière. Vous imaginez le coût pour les viticulteurs !

Il faut aussi parler des biens sans maître. Quand le propriétaire n'est pas identifié, les autres agriculteurs sont désemparés. La loi a été améliorée, il faut désormais quelques mois aux maires pour intervenir, contre quelques années auparavant. Il est essentiel que les élus puissent aider leurs viticulteurs.

Seule une action collective sera efficace contre la flavescence dorée. Nous devons préserver nos paysages, nos savoir-faire et notre patrimoine viticole. Retroussons nos manches.

Cette proposition de loi ne répond pas à la crise de la viticulture, mais limite les conséquences négatives des vignes abandonnées. Nous voterons pour ce texte qui simplifie nos procédures et rend nos politiques plus efficaces. (*Applaudissements sur les travées des groupes INDEP, UC, du RDSE et du RDPI*)

Discussion de l'article unique

Article unique

M. Henri Cabanel. – Madame la ministre, je sais que vous serez un relais vers la ministre de l'agriculture.

Les premières auditions de la mission d'information nous inquiètent. On nous a dit qu'il fallait continuer l'arrachage – 100 000 hectares supplémentaires –, car les volumes sur le marché sont trop importants. La profession demande donc à descendre à 650 000 hectares de vignes, alors que nos voisins européens plantent... Nous risquons de perdre en potentiel. En outre, les viticulteurs arrachent les vignes qui produisent peu. C'est donc une fausse bonne idée et des réflexions sont en cours au niveau européen.

Notre viticulture est hétérogène. Mais pour nous en sortir, nous devons tous jouer la même carte, et mettre en avant le rayonnement de la viticulture française à travers ses meilleurs vins et maintenir l'image de la France à l'international.

Nous ferons notre possible pour mener à bien notre mission. J'espère que le Gouvernement sera à nos côtés.

Mme Sophie Primas, ministre déléguée auprès du Premier ministre, porte-parole du Gouvernement. – Je vous remercie de vos interventions et du vote conforme probable de ce texte. Monsieur Louault, il est effectivement possible d'aller vite sur des sujets précis qui font consensus, grâce à des initiatives parlementaires, même dans une situation politique mouvementée.

Je transmettrai vos observations à Annie Genevard. Oui, il faut un travail de fond sur l'avenir de la viticulture. On ne peut à la fois payer pour arracher et pour replanter, sans vision d'ensemble. Je compte sur l'ensemble des territoires pour que ce travail soit mené avec l'interprofession. Nous devons savoir ce que nous voulons sur notre territoire, face à une déconsommation et à un contexte international qui n'est plus aussi favorable qu'avant. J'appelle, au nom d'Annie Genevard, à ce travail collectif.

Nous regarderons les travaux du Sénat avec beaucoup d'attention.

Nous ne pouvons nous contenter de détruire des outils de production, comme on le fait pour les bateaux de pêche. Ce n'est pas une façon de regarder positivement l'avenir de notre production alimentaire.

Je ne doute pas qu'Annie Genevard veillera à ce que le texte soit promulgué rapidement. *(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains, UC, INDEP, du RDPI et du RDSE)*

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission des affaires économiques. – Je remercie le rapporteur Pla, dont je savais qu'il se montrerait à la hauteur des enjeux. Merci aussi à Henri

Cabanel de son langage de vérité et de son pragmatisme, et à Daniel Laurent, président du groupe d'études. La mission d'information se déplacera sur le terrain. Son rapport comportera des propositions qui iront de l'avant et ne se contentera pas d'établir un simple diagnostic.

Je suis heureuse de retrouver au banc des ministres notre ancienne présidente de la commission des affaires économiques, qui a ouvert largement le chemin sur tous ces sujets lorsqu'elle était parmi nous. *(Mme Sophie Primas apprécie.)*

La ministre de l'agriculture est particulièrement impliquée. Elle s'est montrée réactive, car elle savait ce texte, dont je salue l'auteur, fortement attendu par la filière.

Je vous remercie tous de votre engagement. Le Sénat continuera à faire avancer les choses, avec le Gouvernement. La ministre, porte-parole du Gouvernement, et la ministre de l'agriculture seront à nos côtés. *(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains, UC, INDEP, du RDPI et du RDSE)*

La proposition de loi est définitivement adoptée.

Mme la présidente. – À l'unanimité !

(Applaudissements)

La séance est suspendue quelques instants.

Faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations (Conclusions de la CMP)

Mme la présidente. – L'ordre du jour appelle l'examen des conclusions de la commission mixte paritaire (CMP) chargée d'élaborer un texte sur les dispositions restant en discussion de la [proposition de loi](#) visant à faciliter la transformation des bâtiments de destination autre qu'habitation en habitations.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour le Sénat de la CMP. – Cela fait plus d'un an que ce texte de Romain Daubié a été adopté par le Sénat, la CMP ayant été reportée par la dissolution, les discussions budgétaires et la censure du gouvernement Barnier.

Nous ne pouvons que nous réjouir de le voir enfin aboutir, car depuis, la crise du logement n'a fait que s'accroître. Au premier trimestre 2025, le nombre de demandes de logements sociaux a atteint le record de 2,8 millions et la construction de logements se situe encore 20 % en dessous de son niveau d'avant la crise sanitaire.

Loin d'être le grand texte relatif au logement que nous attendons, cette proposition de loi est un texte de niche technique, qui contribue utilement à étoffer la palette des outils à la main des collectivités territoriales pour développer l'offre de logements. Les opérations de reconversion peuvent en effet constituer

ponctuellement des solutions intéressantes pour créer du logement et résorber les friches.

Ce texte, très attendu par les opérateurs, notamment Action Logement, bénéficiera aussi au logement étudiant.

L'article 1^{er} permet au maire de déroger au cas par cas aux destinations prévues au PLU. Le Sénat a élargi le champ des bâtiments concernés aux hôtels, parkings et commerces notamment, ce qui facilitera la reconversion des zones commerciales et des bâtiments agricoles inutilisés. Pour se prémunir contre un risque d'éviction des zones agricoles, la CMP a prévu un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et un délai de carence de vingt ans avant changement de destination d'un ancien bâti agricole.

Pour que ces changements de destination répondent en priorité aux besoins en logement pérennes, la CMP a prévu que les collectivités territoriales pourront décider de soumettre ces logements à une servitude de résidence principale.

Au Sénat, nous avons souhaité garantir la coconstruction avec les élus locaux et la durée de validité du permis à destinations multiples a été portée en CMP à vingt ans, soit une durée suffisamment longue pour les promoteurs et suffisamment courte pour permettre aux collectivités de faire évoluer leur PLU.

Sur les projets urbains partenariaux (PUP) et le logement étudiant, c'est la version du Sénat qui a été retenue.

Ce texte n'est qu'une première étape. La [proposition de loi](#) sur la rénovation énergétique des logements d'Amel Gacquerre et [celle](#) sur la simplification du droit de l'urbanisme devraient aboutir avant l'été. Je m'en réjouis, même si une loi programmatique ambitieuse nous fait toujours défaut.

Je vous invite à adopter les conclusions de la CMP. *(Mme Dominique Estrosi Sassone et M. Bernard Buis applaudissent.)*

Mme Valérie Létard, ministre chargée du logement. – Savoir innover et repenser nos modèles, pour apporter des réponses aux défis contemporains, c'est l'ambition de ce texte de Romain Daubié. Un an et demi après son dépôt, le Parlement a l'opportunité de transformer cet essai et de parachever le travail mené par les deux chambres. Je remercie la rapporteure Martine Berthet et tous les sénateurs qui ont enrichi ce texte, si attendu.

Quels sont les défis ? Pas moins de 9 millions de m² de bureaux sont vacants, dont plus de 5 millions en Île-de-France, alors que la rareté du foncier et la hausse des coûts obèrent la production de logements neufs. Nous ne pouvons nous y résoudre. Il faut agir pour que nos villes répondent aux besoins et aux attentes des Français.

La transformation de bureaux en logements n'est plus un tabou ni une utopie, mais un levier concret pour lutter contre la crise du logement dans les grandes métropoles.

Il faut d'abord lever les freins réglementaires à la transformation de bureaux en logements. C'est la philosophie de ce texte qui complète utilement la [loi Élan](#). La faculté de déroger au PLU fera gagner de précieux mois, tout comme les bonus de constructibilité pour les résidences étudiantes. J'ai lancé un groupe de travail pour lever les autres obstacles à la transformation des bureaux, notamment en matière de normes de construction ; il rendra ses conclusions à l'automne. La proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme prévoit aussi de nouvelles facilités, au bénéfice notamment du logement étudiant.

Ensuite, il faut nous adapter à la vie de demain, qui sera plus évolutive et plus diverse dans ses usages. D'où l'utilité du permis multidestinations, inspiré de l'initiative prise pendant les jeux Olympiques et Paralympiques. Grâce à l'autorisation anticipée de changement de destination, des bâtiments évolutifs ou réversibles pourront être conçus dès l'origine pour des usages successifs. Nous limiterons ainsi la charge administrative pour les porteurs de projets, ainsi que l'impact environnemental lié à la démolition et à la reconstruction. C'est une grande avancée. Les élus locaux seront pleinement associés aux démarches, comme prévu par le Sénat.

Les opérations de transformation de bureaux en logements sont difficiles à financer – 30 % plus chères que la construction neuve – et le portage des actifs est délicat, en dépit du soutien de la Banque des territoires, d'Action Logement ou de l'établissement public foncier d'Île-de-France (Epfif). Un second groupe de travail réfléchit sur les questions de financement et de fiscalité, pour proposer des solutions innovantes.

Le préfet de la région Île-de-France a lancé un appel à manifestation d'intérêt pour accompagner plusieurs projets. Je compte sur ce retour d'expérience pour convaincre les financeurs.

Il faut aussi convaincre les élus et les habitants, car transformer des bureaux en logements peut faire peur. Nous devons accompagner et rassurer. Sur ce volet aussi, le texte apporte des réponses pertinentes, notamment en soumettant ces opérations à la taxe d'aménagement, pour mieux financer les investissements publics à venir. L'exonération de taxes sur les bureaux vacants lorsqu'une opération de conversion est déclenchée sera aussi une incitation supplémentaire.

Bien sûr, cela ne sera pas une solution partout. Dans nos territoires ruraux, la rénovation du bâti ancien et l'investissement dans l'amélioration du parc social sont des enjeux majeurs. Le Sénat a ainsi souhaité faciliter la transformation de tout bâtiment en

logement, pas seulement les bureaux. Cela pourra concerner le bâti rural, dans des conditions strictes.

Mais on ne répondra pas à la crise du logement par la seule résorption de la vacance. La reprise de la production de logements neufs est indispensable. Je suis déterminée à travailler sur le statut du bailleur privé – en lien avec Marc-Philippe Daubresse –, la fiscalité de la construction et le renforcement du financement du logement social. J'espère que le vote de cette proposition de loi sera la première pierre de ce travail. *(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et UC)*

M. Bernard Buis. – Alors que la France traverse une crise du logement sans précédent, il a fallu attendre plus d'un an pour que la navette de ce texte arrive à son terme, car la CMP a été convoquée un an après l'adoption du texte au Sénat.

Inflation, hausse des taux d'intérêt, difficultés des collectivités territoriales pour construire de nouveaux bâtiments : tous ces facteurs diminuent l'offre et renchérissent les loyers. En Île-de-France, un quart des 4,4 millions de m² de bureaux vacants serait en état de vacance structurelle. Plus de 87 000 étudiants auraient débuté l'année universitaire 2023-2024 sans logement et plus de 1,5 million d'entre eux seraient mal logés. Selon l'INSEE, entre 1996 et 2022, les prix de l'immobilier ont été multipliés par 4,8 à Lyon, par 4,3 à Paris, par 3,4 à Marseille et par 2,9 dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants. Ces données alarmantes justifient que le Parlement légifère pour faciliter la transformation des bureaux en logements. Mais le texte va au-delà des bureaux, il inclut les hôtels, garages ou bâtiments d'enseignement.

La crise est sociale et économique et fragilise l'égalité des chances.

La souplesse doit guider notre action : nous devons mobiliser tous les leviers disponibles. Depuis la crise sanitaire et l'augmentation du télétravail, de nombreux bureaux sont vacants. Or seuls 2 % d'entre eux sont reconvertis chaque année, en raison d'obstacles financiers, techniques et économiques.

Grâce à l'article 1^{er}, on pourra déroger au cas par cas aux règles fixées par le PLU pour les opérations de transformation d'immeubles en logements. C'est un pas important vers la simplification.

Certains secteurs pourront être réglementés pour que les bâtiments issus de la transformation de bâtiments agricoles ou forestiers soient réservés à des résidences principales.

L'article 4 introduit un permis de construire à destinations multiples, de quoi anticiper les reconversions.

Ce texte apporte flexibilité et souplesse. Il ne résout pas tout, mais pose une pierre à l'édifice. Nous devons mobiliser tous les moyens pour résoudre cette crise.

Aussi, notre groupe le votera. *(M. Claude Kern applaudit.)*

M. Ahmed Laouedj. – Les faits sont accablants et révélateurs : chute des volumes de constructions neuves, forte baisse des transactions dans l'ancien, blocage du parcours résidentiel.

La crise du logement a une dimension politique forte. Nos concitoyens ont un fort sentiment de déclassement, faute de pouvoir accéder à la propriété comme les générations précédentes. Alors que des meublés de tourisme se multiplient, la situation est vue comme une injustice.

Malgré vos efforts, madame la ministre, les chiffres ne sont pas bons.

Vous redonnez des marges de manœuvre grâce à la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) de 200 millions d'euros et du taux du livret A, mais les effets peinent à se faire sentir.

Face aux 2,8 millions de demandes de logement social, cette proposition de loi n'est qu'une toute petite partie de la solution. L'ampleur de la crise nécessite tous les moyens pour augmenter le stock de logements.

Je salue l'élargissement, confirmé en CMP, du champ des bâtiments susceptibles de bénéficier de la dérogation au PLU. Les locaux commerciaux pourront être mobilisés. Ce sera particulièrement utile pour la requalification des entrées de villes, grand gisement de foncier qui pourrait créer des centaines de milliers de logements.

Ce texte contribue à réduire les inégalités sociales d'accès au logement. Je félicite la CMP qui a précisé que l'usage des logements ainsi créés soit exclusivement à titre de résidence principale. Cette mesure de bon sens répond aux besoins réels des territoires et permet de ne pas augmenter le nombre de résidences secondaires ou de meublés touristiques.

Alors que les départements ont déjà des difficultés financières importantes, la suppression de l'application de la part départementale de la taxe d'aménagement est en revanche inopportune. Il faut pourtant financer les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE). J'y reviendrai lors du PLF 2026.

Cette proposition de loi n'est pas la grande loi tant attendue, mais un texte utile. Nous déplorons la fragmentation des textes, mais le contexte politique ne peut justifier aucun attermoiement, tant la crise est réelle.

Financement du logement social, hébergement d'urgence, manque de logements pour les personnes en situation de handicap... les problématiques sont nombreuses et nécessitent des solutions diverses.

Le RDSE votera bien sûr cette proposition de loi. *(M. Claude Kern applaudit.)*

M. Claude Kern. – Ce texte est clair : il faut libérer, recycler, transformer tout potentiel foncier inexploité. Cette ambition de réversibilité du bâti est clairement défendue. La crise du logement nous impose de mobiliser toutes les réserves foncières disponibles, dans une perspective de sobriété foncière.

La crise du logement est d'autant plus aiguë que c'est dans les métropoles que se trouve le plus gros potentiel de transformation. On dénombre 9 millions de m² de bureaux vacants, dont 5,5 millions en Île-de-France. Avec l'essor du télétravail, 27 % des surfaces de bureau pourraient être libérées. C'est 3,3 millions de m² supplémentaires, soit 50 000 logements sans artificialisation d'un seul mètre carré de sol.

Hervé de Charette, ancien ministre du logement, disait en 1994 que la transformation de bureaux en logements était un impératif économique et social. Trente ans plus tard, cet impératif est plus actuel que jamais, tandis que seuls 2 000 logements sont issus de conversion chaque année. Il est temps d'agir.

Premier motif de satisfaction : le texte propose des leviers d'action concrets pour faciliter les reconversions. Le permis de construire à destinations multiples a été utilisé avec succès au village olympique. Le volet fiscal de ce texte, injecté dans le PLF 2025, traduit l'impératif de fiscalité incitative.

Nous sommes également satisfaits des apports du Sénat, qui a élargi la philosophie du texte, initialement centré sur les bureaux, pour inclure d'autres bâtiments, afin de construire la ville sur la ville et revitaliser nos communes.

Nous nous réjouissons aussi que ce texte s'inscrive dans un contexte plus large. Dans quelques jours, nous examinerons un texte complémentaire sur la simplification du droit de l'urbanisme, notamment pour les zones d'activité économique en entrée de ville, réservoir de 70 millions de m².

Une friche devenue quartier à Strasbourg ou Dijon, l'ancienne préfecture de Paris transformée en hôtel-restaurant, le siège du Conseil national des professions de l'automobile (CNPA) devenu une résidence étudiante à Suresnes : ce sont des initiatives à saluer. À nous, législateurs, de lever les verrous législatifs. Je salue la réactivité de la ministre du logement, qui s'est engagée à prendre les décrets d'application avant l'été.

Le groupe Union centriste votera ce texte.

M. Ian Brossat. – Nous voterons ce texte qui vise à faciliter la transformation d'immeubles tertiaires en logements. Il y a là un vivier important.

Cette proposition de loi présente des avancées techniques qui facilitent les changements de destination dans les zones où le PLU ne prévoyait pas de logements, augmentent les volumes constructibles pour les logements étudiants et donnent aux collectivités territoriales la possibilité de s'appuyer sur

l'Agence nationale pour la cohésion des territoires (ANCT) pour leurs projets de transformation.

Nous voterons cette proposition de loi, dans un contexte de crise du logement terrible qui frappe les classes populaires, mais aussi les classes moyennes, les jeunes et les familles. Notre pays ne produit pas suffisamment de logements.

Néanmoins, je le dis en tant qu'ancien adjoint à la maire de Paris chargé du logement, les plus belles opérations de transformation ont été réalisées sur des biens de l'État, cédés à la mairie à des prix bien inférieurs aux prix du marché. Je pense à la transformation des anciens bureaux du ministère de la défense rue Saint-Dominique, transformés en 254 logements sociaux, dont une partie pour des militaires, malgré la mauvaise volonté de la maire d'arrondissement. Nous avons désormais des assistantes maternelles, des caissières et des policiers qui peuvent vivre dans l'un des arrondissements les plus cossus de Paris.

Je souhaite que l'État continue dans cette dynamique. Malheureusement, cette vague de cessions a été interrompue. Je comprends la tentation de céder au plus offrant, mais si l'on souhaite défendre le logement social, il y a là des opportunités à ne pas manquer. Nous devrions réfléchir à de nouveaux biens de l'État à céder.

Il est aussi nécessaire de réfléchir à une taxation plus lourde pour les propriétaires d'immeubles de bureaux vides, qui les laissent parfois vacants pendant des années.

Le texte va dans le bon sens. Le groupe CRCE-K a des suggestions pour aller plus loin.

Mme Antoinette Guhl. – (*Applaudissements sur les travées du GEST*) Le texte de la CMP apporte très certainement des ajustements utiles pour faciliter ces opérations.

Les écologistes défendent depuis longtemps cette volonté de transformation. C'était déjà notre première proposition lors de la campagne des élections municipales de 2014.

Les bureaux vides chauffés et climatisés posent un problème écologique majeur. Il est indécent que des milliers de mètres carrés restent vides, quand 14,6 millions de nos concitoyens ont des difficultés à se loger.

Mais ce texte ne répond pas à l'ampleur de la crise. Il n'encadre ni les loyers ni les prix de sortie et ne prévoit pas de fléchage vers les publics les plus en difficulté. Il laisse les collectivités territoriales seules, sans aide supplémentaire.

Il fait le pari que la souplesse urbanistique suffira.

C'est un leurre : 4 millions de personnes sont mal logées en France, 2 millions attendent un logement social, des milliers vivent dans un logement précaire, dans des hôtels, parfois dans leur voiture.

Et que fait le Gouvernement ? Il empile de petits dispositifs : un pour l'habitat indigne, un autre pour les copropriétés dégradées, un autre enfin pour les bureaux. C'est désolant. Nous n'avons aucune vision d'ampleur.

Je déplore tout particulièrement deux dispositions du texte.

À l'article 1^{er}, il sera possible de déroger au PLU concernant la taille minimale des logements. Nous sommes contre. L'on me dira : « Il vaut mieux faire de petits logements que pas de logement du tout. » Mais non ! Nous devons nous assurer de favoriser la mise sur le marché de logements confortables, respectueux de la qualité de vie et de la dignité humaine.

L'article 5 *bis* étend le bonus de constructibilité au logement étudiant privé, alors que la rédaction de l'Assemblée nationale, qui le réservait aux gestionnaires publics, était plus responsable et respectueuse des engagements de l'État. Résultat : plus de logements étudiants, peut-être, mais souvent à des loyers prohibitifs. La spéculation est forte dans ce domaine, et la précarité étudiante explose. Un étudiant sur dix vit dans un parking, une laverie, ou dans sa voiture. Non, la dérégulation ne produira pas de justice. Nous voulons une politique du logement qui mette les droits avant les rendements.

Nous voterons ce texte, mais il ne réglera pas la crise structurelle du logement.

Victor Hugo déclarait ici même en 1846 : « Vous nous mettez en présence d'une petite loi. Je la vote avec empressement, mais j'en provoque une grande. Cette loi, c'est une loi d'ensemble. » Nous continuerons à vouloir une grande loi d'ensemble, qui change la donne et reconnaisse que se loger est un droit, pas une variable d'ajustement budgétaire ni un segment d'investissement. Les Français l'attendent, le pays en a besoin. (*Applaudissements sur les travées du GEST*)

M. Christian Redon-Sarrazy. – Presque un an après l'adoption de ce texte par le Sénat, la CMP a été conclusive, achevant cette navette étendue dans le temps.

Ce texte a pour objectif d'accélérer la transformation de bureaux vacants en logements, en adaptant les règles et en prévoyant une fiscalité adaptée. Il crée un permis à destinations multiples et inclut des dispositions sur les résidences étudiantes.

En 2024, nous avons voté ce texte. Compte tenu de la crise du logement, difficile de ne pas voter un texte qui facilitait la transformation du bâti non utilisé, dans les zones tendues comme dans les zones rurales.

Lors de la CMP, trois articles sur treize ont été adoptés conformes : l'article 1^{er} *bis*, qui prévoit la transmission de données sur la vacance des locaux aux services de l'État, l'article 5 sur le recours au marché de conception-réalisation pour les Crous et

l'article 7 qui diminue la majorité pour la répartition des charges de copropriété en cas de transformation.

Nous demeurons vigilants sur le volet fiscal.

Notre objectif était d'augmenter l'offre de logements pour les ménages. Nous sommes très satisfaits que le maire ou l'EPCI puissent appliquer la servitude de résidence principale à l'ensemble des opérations.

Autre acquis : l'ANCT pourra soutenir les petites collectivités territoriales dans leurs projets de transformation. Nous l'avions souhaité, pour que d'anciennes postes ou écoles rurales soient transformées. Ces projets impliquent une ingénierie complexe.

L'article 6 prévoit le changement de destination de locaux tertiaires. L'Assemblée nationale l'avait conditionné aux résidences principales pour trois ans. Le Sénat avait supprimé cette disposition, mais le groupe SER était favorable à sa réintroduction pour éviter que ces logements aillent sur le marché de la location de courte durée.

Avec Florence Blatrix Contat, nous avons regretté en CMP que le volet fiscal ait été retiré du texte. En effet, le PLF 2025 prévoit que les opérations de transformation soient assujetties seulement à la part communale de la taxe d'aménagement. L'assujettir à la part départementale n'aurait eu qu'un impact très limité sur l'équilibre économique des opérations. Pourtant, cela aurait permis aux départements de financer les CAUE. Nous connaissons tous les difficultés financières des départements.

Nous vous invitons à adopter ces conclusions. Pour autant, il faut une politique globale du logement. Ce texte n'est qu'une étape.

M. Vincent Louault. – (*Applaudissements sur les travées des groupes INDEP et UC*) Le logement est à la peine. Les chiffres de l'Union sociale pour l'habitat sont alarmants : le record de 2,8 millions de demandes de logement social est très inquiétant.

Face à ce profond marasme, cette proposition de loi renforce les outils des élus locaux pour organiser leur territoire, mais elle ne répond pas à elle seule à la crise, même si les opérations de transformation offrent des solutions ponctuelles non négligeables.

Cette proposition de loi sera suivie par deux autres textes, l'un sur la simplification du droit de l'urbanisme et l'autre, d'Amel Gacquerre, sur la clarification des obligations de rénovation énergétique des logements, notamment en copropriété.

Je suis heureux que la CMP ait été consensuelle.

Cette proposition de loi est transpartisane. Elle est la bienvenue, en augmentant l'offre dans un marché figé. Elle fait œuvre utile en accélérant la transformation des bureaux en logements, ce qui ne peut se faire sans les élus locaux, car ce sont eux qui connaissent le mieux leur territoire.

Le groupe INDEP votera en faveur de ce texte.
(Applaudissements sur les travées du groupe UC)

M. Stéphane Sautarel. – *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains)* Cette proposition de loi, telle qu'adoptée par le Sénat, disposait d'un article 2 fiscal. En qualité de rapporteur pour avis de la commission des finances sur le volet fiscal de ce texte, j'ai défendu les conditions d'assujettissement des opérations de transformation des bureaux en logements à la taxe d'aménagement.

Cet article permettait aux collectivités territoriales ayant institué la taxe d'aménagement d'assujettir les opérations de transformation de bureaux en logements à cette taxe, afin de favoriser les opérations de transformation par rapport aux destructions-reconstructions, assujetties à cette même taxe.

La commission des finances du Sénat avait adopté un amendement réécrivant l'article, afin d'instaurer la taxe par défaut, sans qu'une délibération spécifique soit nécessaire, tout en laissant les communes libres d'exonérer certaines opérations. Cet amendement avait également pour objet d'étendre l'assujettissement à toutes les opérations de création de logements à partir de tous types de locaux non destinés à l'habitation, sans le limiter aux seules transformations de bureaux, mais aussi d'instaurer uniquement la part communale de la taxe d'aménagement, afin d'encourager les autorités compétentes à délivrer les autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, nous avons transféré dans l'article 2 des dispositions relatives à l'assiette de la taxe d'aménagement.

Enfin, nous avons instauré dans cette assiette un abattement de 50 % visant à prendre en compte l'existence d'équipements déjà financés lors de la construction initiale de l'immeuble.

L'article 111 de la loi de finances pour 2025 a repris ces dispositions ; l'article est donc devenu sans objet. Les articles 3, 3 bis A et 3 bis B ont conséquemment été supprimés.

Nous aurons la liberté de revenir, si nous le souhaitons, lors du PLF 2026, sur l'assujettissement de ces opérations à la part départementale de la taxe d'aménagement, pour le financement des CAUE notamment.

Je me réjouis des avancées de ce texte sur trois points majeurs : l'extension des dispositions à d'autres locaux que les bureaux – locaux commerciaux, parkings, hôtels, et anciens bâtiments agricoles ; la création d'une servitude de résidence principale ; l'instauration d'un permis de construire à destinations multiples.

Des mesures dérogatoires aux PLU sont introduites, à la main des maires. C'est une souplesse attendue pour relancer la politique du logement.

Nous sommes donc impatients d'examiner d'autres textes, celui-ci n'étant qu'une partie de la réponse. Je

remercie tous ceux qui ont contribué à ce travail. Notre groupe votera pour. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et au banc des commissions)*

La proposition de loi est définitivement adoptée.

(Applaudissements)

Prochaine séance, mardi 10 juin 2025, à 09 h 30.

La séance est levée à midi trente-cinq.

Pour le Directeur des Comptes rendus du Sénat,

Rosalie Delpech

Chef de publication

*Ordre du jour du mardi 10 juin 2025***Séance publique****À 9 h 30, 14 h 30 et le soir**

Présidence :

M. Xavier Iacovelli, vice-président,
M. Gérard Larcher, président,
Mme Sylvie Vermeillet, vice-présidente,
Mme Sylvie Robert, vice-présidente,
M. Loïc Hervé, vice-président

Secrétaires :

M. Fabien Genet, Mme Céline Brulin

1. Questions orales

2. Explications de vote des groupes puis scrutin public solennel sur la proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à réduire l'impact environnemental de l'industrie textile (*texte de la commission, n°459, 2024-2025*)

3. Proposition de loi relative à l'organisation, à la gestion et au financement du sport professionnel, présentée par M. Laurent Lafon (*texte de la commission, n°670, 2024-2025*) (*demande de la commission de la culture, de l'éducation, de la communication et du sport*)

4. Proposition de loi visant à renforcer et sécuriser le pouvoir préfectoral de dérogation afin d'adapter les normes aux territoires, présentée par M. Rémy Pointereau et plusieurs de ses collègues (*Procédure accélérée*) (*texte de la commission, n°666, 2024-2025*) (*demande du groupe Les Républicains*)