

MARDI 17 JUIN 2025

**Simplification du droit de l'urbanisme
et du logement (*Procédure accélérée*)**

SOMMAIRE

SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT (Procédure accélérée)	1
<i>Discussion générale</i>	1
Mme Valérie Létard, ministre chargée du logement	1
Mme Sylviane Noël, rapporteure de la commission des affaires économiques	1
M. Guislain Cambier, rapporteur de la commission des affaires économiques	2
M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois	2
Mme Amel Gacquerre	3
Mme Marianne Margaté	3
M. Yannick Jadot	3
Mme Viviane Artigalas	4
M. Cédric Chevalier	4
Mme Dominique Estrosi Sassone	5
M. Frédéric Buval	5
M. Philippe Grosvalet	5
M. Daniel Fargeot	6
Mme Audrey Linkenheld	6
M. Laurent Somon	7
M. Jean-Baptiste Blanc	7
<i>Discussion des articles</i>	8
Article 1 ^{er} A	8
Article 1 ^{er} B	10
Après l'article 1 ^{er} B	11
Article 1 ^{er}	11
Après l'article 1 ^{er}	14
Article 1 ^{er} bis D	14
Après l'article 1 ^{er} bis D	16
Article 2	18
M. Vincent Louault	18
Après l'article 2	23
Après l'article 2 bis (Supprimé)	26
Article 2 ter	26
Après l'article 2 ter	27
Article 2 quinquies	27
Après l'article 2 quinquies	28
Article 2 sexies A	28
Article 2 sexies B	28

Article 2 <i>sexies</i> (Supprimé)	29
Après l'article 2 <i>sexies</i> (Supprimé)	29
Après l'article 2 <i>septies</i> (Supprimé)	29
Article 2 <i>octies</i> (Supprimé)	29
Après l'article 2 <i>octies</i> (Supprimé)	30
Article 3	32
Après l'article 3	32
Article 3 <i>bis</i> BA	33
Article 3 <i>bis</i> B	33
Après l'article 3 <i>bis</i> B	33
Article 3 <i>bis</i>	34
Après l'article 3 <i>bis</i>	34
Article 4	35
Après l'article 4	36
Après l'article 6 (Supprimé)	37
Article 6 <i>bis</i>	37
Après l'article 6 <i>bis</i>	38
Article 7 (Supprimé)	38
Après l'article 7 (Supprimé)	39
Vote sur l'ensemble	40
Mme Viviane Artigalas	40
Ordre du jour du mercredi 18 juin 2025	41

SÉANCE

du mardi 17 juin 2025

103^e séance de la session ordinaire 2024-2025

PRÉSIDENCE DE M. PIERRE OUZOULIAS,
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :
M. JEAN-MICHEL ARNAUD, M. MICKAËL VALLET.

La séance est ouverte à 14 h 30.

Simplification du droit de l'urbanisme et du logement (*Procédure accélérée*)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la discussion de la [proposition de loi](#), adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la commission des affaires économiques lorsque j'y siégeais en faveur de la clarification du droit de l'urbanisme et de votre mobilisation sur les lois [Élan](#) et [3DS](#).

Discussion générale

Mme Valérie Létard, *ministre chargée du logement*. – Ce n'est pas un hasard si ce texte de simplification a trouvé au Sénat une oreille attentive et y a été considérablement enrichi. Je sais l'engagement de votre assemblée pour la simplification des normes et des procédures. Je me souviens des travaux de la commission des affaires économiques lorsque j'y siégeais en faveur de la clarification du droit de l'urbanisme et de votre mobilisation sur les lois [Élan](#) et [3DS](#).

Je remercie les trois rapporteurs pour leur écoute et leur engagement sans faille au service du logement et des maires bâtisseurs. J'ai les mêmes lignes directrices. C'est ainsi que, lors du dernier budget, nous avons obtenu l'élargissement du PTZ, 100 millions d'euros pour les maires qui construisent et la confirmation des subventions du programme Territoires engagés pour le logement.

La simplification du droit, véritable levier de relance économique, est l'indispensable corollaire de ces mesures budgétaires. Les études représentent jusqu'à 10 % du coût des projets, qui mettent toujours plus de temps à sortir de terre, notamment en raison d'une forte exposition aux contentieux. Je comprends le découragement des élus locaux, des porteurs de projets et de nos concitoyens face à la complexité.

Après plusieurs années de crise – sanitaire, économique, immobilière –, agir en faveur de la simplification est d'intérêt collectif : élus, professionnels, citoyens.

Je salue le travail des rapporteurs, qui ont ajouté au texte des mesures pertinentes. Vous avez apporté des souplesses intéressantes sur les documents d'urbanisme : possibilité de faire participer le public par voie électronique, document unique valant Scot et PLUi... Des avancées très concrètes ont été adoptées pour les zones denses, s'agissant du stationnement, de la surélévation ou de la diversification fonctionnelle.

La commission des lois a enrichi l'article relatif au contentieux de l'urbanisme. La cristallisation instaurée au profit des permis modificatifs est de bon sens. Vous avez renforcé la sécurité des documents d'urbanisme. La limitation de la substitution des motifs conduira à des décisions de justice plus rapides.

Mais d'autres mesures méritent d'être retravaillées. C'est le cas des établissements publics fonciers (EPF) : gare au mitage du territoire et veillons à l'efficacité de la dépense publique. L'équilibre avec les objectifs sociaux ou environnementaux mériterait aussi d'être réajusté.

Je présenterai des amendements au nom du Gouvernement : sur les biens sans maître – pour ramener de trente à quinze ans le délai – et sur les conventions d'utilité sociale – qu'il faut moderniser.

Enfin, à ceux qui trouvent ce texte trop technique et disparate, je répondrai : la simplification, ce sont aussi des mesures concrètes. Il faut écouter ceux qui font la ville et lever les freins, visibles et invisibles.

Il n'est pas facile de parvenir au consensus pour une grande révolution sur les PLU dans un tel moment politique. Je vous demanderai néanmoins une habilitation pour refondre les procédures d'évolution des documents d'urbanisme. Je connais les réticences du Sénat à l'égard des ordonnances, mais c'est la solution la plus adaptée.

Je redis mon plein soutien à ce texte attendu et ma détermination à simplifier. Encore bravo et merci. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP et sur quelques travées du groupe Les Républicains*)

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse de la commission des affaires économiques*. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur quelques travées du groupe UC*) Nous partageons l'objectif de cette proposition de loi d'Harold Huwart, non pas parce que le Sénat serait « dévoré par la passion de la dérégulation », mais parce que la lourdeur des procédures est bien l'un des facteurs de notre crise du logement – au premier trimestre, le nombre de logements proposé était inférieur de 20 % à la période pré-covid et l'offre de constructions neuves ne suit pas la demande.

Les raisons des difficultés sont multiples : coût de l'énergie et des matières premières, pouvoir d'achat, mais aussi inflation normative – le volume du code de l'urbanisme a augmenté de moitié en vingt ans.

Ce texte élargit le champ des dispositions traitées dans les documents d'urbanisme et les cas de dérogations, notamment sectorielles.

Il crée des outils pour requalifier et densifier, au travers notamment d'un nouveau permis d'aménager multisites. Dans un contexte de raréfaction du foncier, il faut soutenir de telles mesures, mais aussi lever les freins à la surélévation et au changement de destination, dans la lignée de la loi [Daubié](#).

Le texte élargit aussi les missions des sociétés publiques locales d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) et assouplit les conditions d'adhésion aux EPF. Il propose deux mesures transitoires pour les grands chantiers de la réindustrialisation et de la relance du nucléaire. Enfin, il relève le seuil d'assujettissement des bâtiments existants à l'obligation de solarisation en toiture à partir de 2028.

L'ambition de ce texte patchwork reste modeste. Au lieu de réformer en profondeur, il se contente de dérogations et de procédures *ad hoc*. Mais mieux vaut de petits pas que rien du tout.

Le Gouvernement nous demande une habilitation pour effacer le premier article – mais pourquoi ne pas l'avoir prévu dans le texte initial, puisque vous en teniez la plume, madame la ministre ? (*Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et UC*)

M. Guislain Cambier, rapporteur de la commission des affaires économiques. – (*Applaudissements sur les travées du groupe UC ; Mme Dominique Estrosi Sassone applaudit également.*) Je remercie mes corapporteurs pour leur collaboration sur ce texte qui tire à hue et à dia. N'y aurait-il pas maladresse lorsque l'on prétend simplifier le droit de l'urbanisme et du logement avec une proposition de loi de niche en quatre articles ? (*Mme Dominique Estrosi Sassone le confirme.*) Le résultat, c'est un texte Frankenstein (*Mme Dominique Estrosi Sassone s'en amuse*) où l'on parle de carrières, de réacteurs nucléaires et de solarisation des parkings...

La commission des affaires économiques a tâché d'aller plus loin en matière de simplification, dans le plein respect des compétences des collectivités. Nous avons ainsi supprimé certaines dérogations qui faisaient perdre la main à nos élus et veillé à l'application du principe de subsidiarité. Nous avons élargi à toutes les communes – et non aux seules zones tendues – les possibilités de dérogation au PLU, pour créer du logement en renouvellement urbain, notamment dans nos centres-bourgs ruraux. Nous facilitons les changements de destination dans les espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) et simplifions l'évolution des documents d'urbanisme, en permettant la participation du public par voie électronique (PPVE). Nous approuvons l'accélération des procédures d'urbanisme en faveur de la réindustrialisation et de la relance du nucléaire.

Les élus nous le disent, ils ont besoin d'ingénierie. C'est pourquoi nous avons facilité l'adhésion aux EPF. Nous avons supprimé la possibilité pour le préfet de s'opposer à la création d'un établissement public foncier local (EPFL). Les collectivités doivent pouvoir s'appuyer sur ces structures utiles, plutôt que sur des cabinets de conseil privés. Afin de faciliter l'intervention des EPF sur des projets complexes et de long cours, nous vous proposerons d'allonger la durée de portage pour le foncier exonéré d'impôts.

Il y a un équilibre subtil à trouver entre accélération et sécurisation. Ne nous égarons pas dans des querelles picrocholines, mais soyons réalistes et pragmatiques. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP, ainsi que sur quelques travées du groupe Les Républicains*)

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains*) Ce texte répond à la crise structurelle de tous les segments du logement. Mme la ministre a pris le problème à bras-le-corps – mais tel n'est pas le cas dans tous les ministères.

Cette crise est une hécatombe. Nos normes et nos procédures sont parmi les principaux freins. Le législateur – plus ailleurs qu'ici – a multiplié les procédures. Résultat : des délais qui n'ont jamais été aussi longs, des contentieux jamais aussi nombreux.

La commission des lois approuve ce texte, dont trois articles – 4, 5 et 7 – relèvent de sa compétence.

Nous n'allons pas révolutionner la politique du logement, même si l'art de la politique consiste à réformer pour empêcher les révolutions.

La commission des lois a adopté des amendements élargissant les dispositifs de simplification – trop souvent, les dérogations de dérogations complexifient plus qu'elles ne simplifient. Nous permettons aussi à tous les maires de France de déroger au PLU lorsque c'est nécessaire, au cas par cas.

Les articles 5 et 7 créent d'importantes difficultés opérationnelles, sans bénéfice tangible. La procédure d'admission préalable des recours serait contreproductive : nous sommes donc défavorables à son rétablissement. Il n'est pas non plus nécessaire de maintenir l'article 7.

Comme l'ont dit Sylviane Noël et Guislain Cambier, qui ne se sont pas laissés vampiriser par ce texte Frankenstein (*rires au banc des commissions*), nous avons réduit la portée de certaines dérogations en matière d'évolution des documents d'urbanisme, mal comprises des élus locaux.

Enfin, nous avons complété le texte avec de nouvelles simplifications, attendues par les acteurs : sur le délai de recours gracieux, la police administrative de l'urbanisme, l'intérêt à agir, la substitution de motifs...

Je vous invite à adopter cette proposition de loi plus réformiste que révolutionnaire et qui devrait sécuriser les maires. L'implication de la présidente et des rapporteurs de la commission des affaires économiques, ainsi que de la ministre, devrait nous permettre de trouver un consensus. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur quelques travées des groupes UC et INDEP)*

Mme Amel Gacquerre. – *(Applaudissements sur les travées du groupe UC)* Ce texte, qui apporte une souplesse bienvenue et répond à des attentes très concrètes, est opportun.

Les marges de manœuvre des élus locaux sont plus qu'étroites : côté pile, le ZAN, un objectif perfectible ; côté face, l'approche des municipales qui fige les projets ; le tout dans un cadre juridique toujours plus dense et coûteux, dénoncé par le Conseil d'État. Il fallait donc agir.

Mais les urgences sont si nombreuses que nous ne pouvons que regretter l'absence d'un projet de loi plus large et plus visionnaire *(Mme Dominique Estrosi Sassone le confirme)*, même si nous connaissons le contexte politique. Ce texte est passé de quatre à vingt-trois articles, mais les attentes sont encore nombreuses...

Comme souvent, il multiplie les dérogations sans s'attaquer à la racine du mal, ce qui fait perdre en clarté et en cohérence. Si la dérogation devient la norme, peut-être faut-il repenser la norme elle-même ?

Même si, comme le sait Mme la ministre, le vrai chantier reste à venir, ce texte est utile et le groupe UC le votera.

La crise du logement est une crise démocratique : lorsque les citoyens ne peuvent plus se loger dignement, c'est le pacte démocratique qui vacille. Voyez ce qui se passe en Espagne.

Le logement est un sujet éminemment politique, qui nécessite une stratégie de long terme. *(Applaudissements sur les travées des groupes UC et INDEP, ainsi que sur quelques travées du groupe Les Républicains)*

Mme Marianne Margaté. – Parce que notre pays compte plus de 4 millions de mal-logés, 350 000 personnes sans logement, 2,8 millions de demandeurs de logement social en attente, la crise du logement mérite d'être à notre ordre du jour. S'y ajoutent de 4 à 5 millions de passoires thermiques : la crise touche 12 millions de personnes.

Les aides à la pierre ont disparu en dix ans ; la réduction de loyer de solidarité (RLS) a ponctionné le budget des bailleurs. Si nous ne construisons pas assez de logements sociaux, ce n'est pas à cause du droit de l'urbanisme. Nous gagnerions à mieux faire respecter la [loi SRU](#).

Alors que le nombre de demandes de logements sociaux augmente de 100 000 chaque année, les

attributions diminuent, de 100 000 aussi... La réalité d'une France des mal-logés apparaît derrière le mirage d'une France des propriétaires.

La baisse des taux d'intérêt a permis à certains de spéculer sur les prix de l'immobilier. Le prix du foncier doit être encadré pour construire du logement abordable – voyez notre [proposition de loi](#).

L'accession à la propriété est de plus en plus difficile pour ceux qui n'ont pas assez de capital. Pour ceux qui y parviennent, le coût des travaux est très élevé. Je rappelle que 1,3 million de propriétaires occupants sont en situation de pauvreté. Le logement n'est pas un investissement à rentabiliser, c'est un bien de première nécessité.

Une chose est sûre : nous sommes en retard. Mais ce n'est pas en gagnant six mois sur les documents d'urbanisme que nous le rattraperons : il y a urgence à construire.

La demande de logement est là, mais l'offre censée y répondre n'est pas adaptée, car elle cherche le profit au détriment du droit au logement.

Il aurait dû s'agir d'une loi d'urgence, comme pour Mayotte, mais nos amendements d'urgence n'ont pas été adoptés. De même, alors qu'il y a urgence climatique, nous reculons sur la végétalisation et les ombrières.

Ce texte vise simplement à contourner des règles d'urbanisme avec une liste à la Prévert, qui n'a rien de poétique, et qui va complexifier. La philosophie de ce texte ne nous convient pas ; nous ne le voterons pas.

M. Yannick Jadot. – *(Applaudissements sur les travées du GEST)* Quelque 4 millions de personnes mal logées, un record de demandes de logement social – 2,8 millions –, un secteur du bâtiment en difficulté, et encore récemment, le micmac affligeant sur MaPrimeRénov'. Pour y répondre, enfin une loi sur le logement !

Bien sûr, la situation politique est délicate, mais nous aurions pu avoir une grande loi sur le logement – on sait travailler de façon transpartisane à la commission des affaires économiques.

Mais quand on n'a ni moyens ni vision, le mantra, c'est la simplification... Mais va-t-on simplifier un monde complexe ?

Ce texte, même nettoyé par la commission, crée de la confusion et fragilise le droit et les stratégies locales. La fragilisation des PLU et des Scot rendra les maires plus vulnérables aux pressions.

Les articles 1^{er} et 1^{er bis} D remettent en cause le développement des énergies renouvelables, en contradiction avec la [loi Aper](#).

L'article 2 relatif à l'hébergement précaire n'offre pas de garanties suffisantes pour les travailleurs. On risque d'institutionnaliser un sous-logement temporaire, avec des effets d'aubaine pour des acteurs privés ou des employeurs.

Et vous avez même réussi à ajouter le nucléaire, comme dans toutes les propositions de loi, bravo ! J'espère que vous touchez une prime à chaque fois... (Mme Valérie Létard sourit.)

L'article 4 sur les constructions illégales – un sujet sensible, déjà encadré juridiquement – n'a rien à faire dans ce texte.

Le public a compris ce qu'était une consultation physique. Or la PPVE empêche, de fait, de faire valider des projets à l'échelle locale – c'est dangereux.

Ce texte est donc plus un fourre-tout qu'une grande et belle loi. Si la construction a baissé de 20 % par rapport à l'avant-covid, ce n'est pas à cause de l'inflation normative. La simplification, c'est moins de démocratie, moins de social, moins d'environnement ; ce n'est pas la société à laquelle aspirent nos concitoyens. (Applaudissements sur les travées du GEST)

Mme Viviane Artigas. – (Applaudissements sur les travées du groupe SER) Voici une énième loi de simplification qui prétend résoudre une crise grave en s'attaquant aux normes – bouc émissaire idéal... Mais c'est plutôt l'absence de politique du logement depuis 2017 qui est en cause. L'assèchement des ressources des offices HLM, l'abandon progressif des aides à la pierre, le refus d'encadrer le prix du foncier en zone tendue et l'instabilité des aides à l'accession pour les familles modestes ont aggravé la situation.

Près de 3 millions de personnes sont en attente d'un logement social, 350 000 sont sans domicile, 3 millions de logements sont vacants, la construction est à son plus bas depuis longtemps.

Ce texte est un cautère sur une jambe de bois, alors que nous demandons depuis 2017 une véritable loi logement.

Cette proposition de loi simplifie le droit de l'urbanisme : assouplissement des procédures, facilitation du recours à l'ingénierie, accélération de l'instruction des permis, réduction des délais contentieux.

L'intention des auteurs était bonne, mais l'Assemblée nationale en a fait un catalogue de dérogations et de mesures disparates. On ne gagnera rien en lisibilité. Loin de simplifier, le texte complexifie.

Que viennent faire dans ce texte les obligations de solarisation et de végétalisation ? Rien, si ce n'est apporter de la confusion et de l'insécurité juridique.

Le travail en commission a permis de supprimer quelques mesures inopérantes, mais les rapporteurs ont proposé de nouvelles dérogations, sans étude d'impact. Ce texte insatisfaisant est mal préparé.

Notre groupe proposera la suppression de certaines mesures, comme le changement de destination des bâtiments agricoles et forestiers ou les multiples dérogations aux règles du PLU.

À l'inverse, nous introduirons des mesures de rééquilibrage : simplification de la cession des stocks fonciers détenus par les EPFL pour construire des logements sociaux ; simplification du dépôt et de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour la construction de logements en bail réel solidaire (BRS) ; encadrement du dispositif d'affectation de logements dans les résidences hôtelières à vocation sociale. Nous acceptons les dérogations au PLU pour la construction de logements étudiants en zones tendues à condition que ceux-ci soient socialement accessibles. Nous souhaitons rétablir l'article 7, afin de mieux encadrer les délais d'instruction des recours.

Les débats détermineront notre vote sur ce texte.

J'espère que le Gouvernement sera sensible à nos arguments pour améliorer ce texte jusqu'à la CMP, dans la mesure du possible. (Applaudissements sur les travées du groupe SER et sur quelques travées du GEST ; Mme Maryse Carrère applaudit également.)

M. Cédric Chevalier. – (Applaudissements sur les travées du groupe INDEP ; M. Jean-François Longeot applaudit également.) La crise du logement, voilà le contexte de cette proposition de loi : 4 millions de mal-logés, plus de 2,8 millions de demandes de logement social sans réponse, un nombre de permis de construire inférieur de 20 % par rapport à la période pré-pandémie... Les politiques publiques peinent à résorber ce décalage entre offre et demande.

L'empilement des normes et la complexité du droit de l'urbanisme ont rendu le système opaque, rigide et décourageant. Les acteurs sont piégés dans un maquis administratif.

D'où les simplifications proposées par le texte, pour lever les freins à la construction. Il s'agit ainsi de faciliter la modification des documents d'urbanisme, de créer un document unique et d'étendre les dérogations. Une réponse opérationnelle aux difficultés rencontrées sur le terrain.

La commission des affaires économiques a utilement enrichi ce texte, en renforçant le rôle des collectivités et en garantissant l'équilibre entre efficacité et transparence.

En matière de contentieux, le texte sécurise les demandes de permis. Il encadre les recours abusifs et conforte le rôle des maires, tout en préservant la participation citoyenne.

Il facilite la construction de logements étudiants, l'installation d'infrastructures de transition énergétique et l'aménagement de parkings.

Mais ce texte boîte à outils manque d'une vision stratégique. Or, face à une telle crise, il faut une réponse systémique, mobilisant tous les leviers, avec des moyens pour accompagner les collectivités.

Il faut repenser la relation entre propriétaire et locataire, remettre sur le marché des logements vacants et revoir le rôle des documents de planification, pour préparer la ville de demain.

L'urbanisme ne peut plus fonctionner en silo : il doit embrasser une vision plus large.

Trop souvent, nos politiques se concentrent exclusivement sur les grandes agglomérations, au risque de renforcer les déséquilibres avec les territoires ruraux délaissés. Il faut un développement plus harmonieux, notamment en encourageant la mobilité, le télétravail et l'installation de services publics et d'activités économiques en dehors des centres urbains. Il faut inverser la logique de centralisation pour redonner de l'attractivité aux campagnes et aux petites villes.

Ce texte apporte des simplifications utiles, mais il ne s'agit pas du tournant décisif nécessaire. Plutôt que de nous contenter de petites réformes, ne faudrait-il pas oser un big-bang de l'urbanisme et repenser notre politique d'aménagement du territoire ?

Bien évidemment, nous voterons ce texte. *(Applaudissements sur les travées du groupe INDEP)*

Mme Dominique Estrosi Sassone. – *(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et INDEP)* Merci à nos trois rapporteurs.

Les mois passent, les gouvernements se succèdent, et j'ai l'impression, comme le héros d'*Un jour sans fin*, de revivre toujours la même séance... La France s'enlise dans la crise du logement et nous continuons de légiférer à la petite semaine, à coups de propositions de loi sur les [meublés de tourisme](#), la [transformation des bureaux en logements](#), le [encadrement des loyers dans les outre-mer](#), la [rénovation énergétique des logements](#). Des textes utiles, mais qui ne font pas un programme.

Cette proposition de loi ne fait pas exception : elle permettra de débloquent des situations ici ou là, mais elle reste trop pointilliste.

Elle permet certes aux maires de déroger aux destinations du PLU, mais il faudrait aussi pouvoir agir sur les baux commerciaux, le foncier et les transports. Madame la ministre, connaissant votre pugnacité, nous souhaitons une loi programmatique sur le logement, sujet essentiel pour notre cohésion sociale.

Vous le savez, les parcours de vie sont entravés à cause des difficultés de logement. Le sentiment de déclassement et d'assignation à résidence alimente le ressentiment et se traduit sur l'échiquier politique.

Ce texte est taillé trop étroit pour répondre aux urgences et proposer des réponses structurelles.

Comme nous l'avons souligné dans [notre rapport](#) avec Amel Gacquerre et Viviane Artigalas, l'augmentation de l'offre n'est qu'une des réponses à la crise du logement, car c'est davantage la crise de la demande qui entretient et accentue la crise de l'offre neuve. *(M. Marc-Philippe Daubresse le confirme.)*

Nous connaissons pourtant les remèdes : relance de l'accession à la propriété, soutien à l'investissement

locatif avec un statut du bailleur privé – j'espère que les travaux de Marc-Philippe Daubresse permettront d'aboutir –, relance du logement social, meilleure territorialisation de la politique du logement en redonnant des pouvoirs aux maires.

Face à l'urgence, le Sénat ne renonce pas. Nous déposerons à l'automne une proposition de loi sur le logement et comptons sur vous pour qu'elle soit adoptée dans les meilleurs délais. D'ici là, j'espère que la commission mixte paritaire (CMP) de ce texte sera conclusive, afin que celui-ci entre en vigueur avant l'été. *(Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains et sur quelques travées des groupes INDEP et UC)*

M. Frédéric Buval. – Nous voterons ce texte utile, même s'il n'est pas le texte programmatique que nous attendons. Il permettra de mettre en œuvre certains projets – nous nous en félicitons.

La France traverse une grave crise du logement qui touche ceux qui veulent construire, ceux qui veulent acheter et ceux qui attendent un logement social. En 2024, la construction d'à peine 300 000 logements a été lancée. Dans le secteur privé, les loyers augmentent. L'accession à la propriété devient compliquée, notamment pour les jeunes et les ménages modestes.

Coût des matériaux, complexité des règles et des procédures, longueur des contentieux en sont les causes. Cette proposition de loi ne règle pas tout, mais elle propose des mesures concrètes.

L'article 1^{er} limite les obligations de solarisation aux bâtiments publics de plus de 1 100 m². L'article 2, qui permet de déroger aux règles relatives aux destinations fixées par le PLU, vise à redynamiser les zones rurales. Ces mesures semblent techniques, mais elles permettent aux élus locaux d'agir plus efficacement.

Notre groupe défendra quatre amendements, dont un autorisant la surélévation d'un bâtiment achevé depuis plus de deux ans quand cela permet de créer des logements.

Bien sûr, ce texte ne suffira pas à relancer la construction ou à régler la crise du logement, mais c'est une première étape avant la grande loi du logement que nous attendons. Le RDPI le votera.

M. Philippe Grosvalet. – *(Applaudissements sur les travées du RDSE)* En vingt ans, le code de l'urbanisme est passé de 1 200 à plus de 3 700 pages. Les consultations et les études sont plus nombreuses, d'où un meilleur encadrement et une meilleure vision des impacts induits par un projet d'aménagement.

Mais certaines procédures sont un frein à la construction de logements. Or le secteur est en crise depuis trop longtemps : des simplifications s'imposent donc, pour rendre l'action publique plus efficace, plus lisible, plus diligente.

La diversité des mesures proposées m'impose de m'en tenir aux articles 1^{er} et 2.

À l'article 1^{er}, nous ne comprenons pas la décision de la commission d'abaisser le seuil d'obligation de solarisation ou de végétalisation sur les bâtiments publics. Une directive européenne de 2024 indique la direction opposée. Prendre le chemin inverse aurait de lourdes conséquences, tant pour les maires, qui, à l'avenir, seront contraints brutalement de se mettre en conformité avec les règles européennes, que pour les acteurs du secteur photovoltaïque, dont on souhaite le matin qu'il prenne sa part dans le déploiement des énergies renouvelables, mais que nous ne soutenons plus lors du vote de la loi, le soir venu.

L'article 2 pose également problème. L'extension à l'ensemble des communes de la possibilité pour l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de déroger au cas par cas aux règles du PLU interroge. C'est paradoxal pour un texte qui a le mot simplification dans son titre : sous couvert de simplifier le droit, on risque de le fragiliser et de multiplier les recours.

Les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) ne sont pas le bon outil à mobiliser. C'est le sénateur d'un territoire industriel qui vous le dit : la réindustrialisation ne doit pas se faire au détriment des plus fragiles, en rognant sur l'offre de logement qui leur est destinée.

Cette loi est un patchwork, sans mesures structurelles.

Notre groupe adoptera une approche pragmatique et sans doute diverse (*sourires*) et réserve son vote en fonction de l'évolution du texte au cours de la séance.

Madame la ministre, vous conduisez une action remarquée sur les diagnostics de performance énergétique. La baisse de la RLS a offert des marges de manœuvre aux bailleurs sociaux. Vous avez élargi le PTZ et annoncé le doublement des fonds consacrés à la rénovation urbaine pour 2026. De belles victoires, mais il manque la colonne vertébrale d'une véritable politique du logement.

Harold Huwart le rappelait : après l'éducation et la santé, le premier devoir de la République est d'assurer à chaque citoyen un logement digne et décent. Seul un texte structurant pour le logement assurera cette promesse républicaine. (*Applaudissements sur les travées du RDSE ; M. Yannick Jadot applaudit également.*)

M. Daniel Fargeot. – (*Applaudissements sur les travées du groupe UC*) Plus de 7 000 élus locaux ont été consultés lors des Assises de la simplification en 2024 ; leur message était unanime : simplifiez-nous la vie ! Logement, urbanisme et construction : voici les priorités de 75 % d'entre eux.

Las ! Nous examinons un texte qui n'est pas la grande loi de simplification attendue ; celui-ci n'en a que le titre, mais ni l'ambition ni les moyens.

Il faut simplifier le cadre normatif qui sclérose notre pays. Les élus locaux attendent des signaux forts. Leur capacité à agir s'érode sous le poids des normes. Le code de l'urbanisme a augmenté de 50 % en vingt ans, celui de l'environnement de 583 % ! Le droit de l'urbanisme est devenu un maquis : un maire ne sait plus s'il peut autoriser un simple cabanon sans consulter cinq services de l'État. À vouloir tout encadrer, on finit par tout bloquer.

Ce texte est un assemblage disparate dans lequel la commission des affaires économiques a réintroduit du pragmatisme et un souffle local, grâce aux initiatives de Marc-Philippe Daubresse, de Sylviane Noël et de Guislain Cambier, qui ont trouvé un écho auprès de la ministre ; je pense notamment à la clarification sur les seuils de constructibilité ou à la fin de la surtransposition sur la solarisation.

Toutefois, le problème reste entier. La crise du logement est structurelle et ce texte ne fait que l'effleurer, alors que le pays compte 4 millions de mal-logés et que la production de logements neufs a chuté de 28 % depuis la crise sanitaire.

Nous devons aller plus loin, et surtout redonner la main aux maires. Est-il normal de fixer depuis Paris le nombre de places de vélos ou de stationnements dans une construction ? Ce n'est plus du droit : c'est absurde.

Les procédures en matière d'infractions au droit de l'urbanisme sont longues et souvent vaines.

Les élus locaux méritent mieux que des ajustements réglementaires et attendent une grande réforme, un choc de simplification.

Ce texte ne résout pas tout, mais il est un signal montrant que le Sénat reste la chambre des collectivités territoriales. Mieux vaut un texte utile, même imparfait que le *statu quo* paralysant. Comme disait La Fontaine : un tiens vaut mieux que deux tu l'auras. (*Applaudissements sur les travées des groupes UC, INDEP et Les Républicains*)

Mme Audrey Linkenheld. – (*Applaudissements sur les travées du groupe SER*) La simplification est très tendance dans les discours politiques. Elle est parfois pertinente pour simplifier la vie de nos concitoyens, mais elle peut aussi servir de prétexte pour déréguler et d'alibi pour abaisser nos normes sociales et environnementales, qui fondent notre modèle. Or le groupe SER doute que l'allègement des codes soit la réponse à nos problèmes.

La France connaît une crise du logement sans précédent, qui ne peut se réduire à une affaire de normes.

D'abord parce que le législateur a largement œuvré en la matière, notamment avec les ordonnances Duflot ou la [loi Macron](#).

Le cœur du problème est ailleurs : l'abandon des politiques publiques de soutien au logement depuis 2017, sacrifiées sur l'autel des baisses d'impôt.

Aucun projet de loi d'ampleur n'a été déposé, les aides à la pierre ont été supprimées, le Pinel a disparu, les propriétaires privés sont lâchés avec la disparition de MaPrimeRénov'. Résultat : les suppressions d'emplois se multiplient et le mal-logement progresse.

Cette proposition de loi ne remédiera pas à la situation ; nos collègues des affaires économiques l'ont souligné et la commission des lois n'a pas dit le contraire.

Nous ne convergeons pas en tout point avec la commission des lois, mais nous pensons qu'il faut nous en tenir au droit actuel concernant l'analyse des intérêts à agir et l'encadrement des délais de recours, à rebours de ce que prévoyaient les articles 5 et 7, qui ont été supprimés.

En revanche, nous ne suivons pas la majorité sénatoriale sur l'article 4, pas plus que sur le déricotage de la participation et de la planification, au nom de la simplification. Bien pensées, la participation et la planification favorisent l'acceptabilité des projets.

Faciliter la réalisation d'opérations répondant aux besoins des territoires et des habitants est un objectif louable.

Mais attention à ne pas brouiller et à affaiblir notre droit, à force de dérogations et d'exceptions.

Ce texte ne prévoit pas ce qu'exige la crise : un véritable soutien politique et financier au logement et à ses acteurs.

Notre position finale dépendra de l'évolution du texte. Nous verrons si le texte contient des avancées pour un logement sobre et abordable et pour le développement soutenable de nos villes et de nos villages. (*Applaudissements sur les travées du groupe SER*)

M. Laurent Somon. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. Vincent Louault applaudit également.*) Je salue Mme Dominique Estrosi Sassone et les rapporteurs pour leur engagement au service de la politique du logement et pour avoir amélioré le texte de l'Assemblée nationale.

La crise du logement est une injustice, en particulier pour les 4 millions de mal-logés et les 2,8 millions de demandeurs de logement social. Sans la maison, l'homme serait un être dispersé. La maison est le premier monde de l'être humain, selon Gaston Bachelard.

Aujourd'hui, le logement, le simple fait d'habiter quelque part, est un véritable parcours du combattant, quelles que soient les situations. La crise du pouvoir d'habiter sera complémentaire à la crise du pouvoir d'achat.

Les élus estiment que le secteur de la construction devrait donner lieu à un élargissement du pouvoir de dérogation. Le malaise des maires est patent, alors

que le code de l'urbanisme a augmenté de 55 % en vingt ans.

Le 4 juin, la commission des affaires économiques a adopté ce texte en soulignant l'urgence de réformer le droit de l'urbanisme et du logement. Nous attendons aussi l'adoption de la [proposition de loi Trace](#).

La présente proposition de loi comporte des avancées hétéroclites, à l'instar de la clarification des procédures de modification des documents d'urbanisme ou de la généralisation des permis d'aménager multisites. Les règles de procédures sont assouplies et les dérogations sont élargies. La jurisprudence Notre-Dame en est un bel exemple.

Le texte adopté par la commission vise à accélérer et faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme pour les projets d'ampleur, mais aussi les changements d'affectation dans les zones rurales – je me distingue de Mme Artigalas sur ce point.

Il faut aussi faciliter l'accueil des salariés dans les RHVS.

Marc-Philippe Daubresse a défini plusieurs piliers pour redonner la main aux élus : anticiper, informer, accompagner, rationaliser les procédures, encadrer les recours et s'adapter aux réalités locales.

Ce sont les élus locaux et les Français qui supportent les conséquences de toutes ces années d'attentisme. Le marché privé est souvent inabordable, le parc de logements étudiants est insuffisant.

Je ne suis pas sûr que ce texte atteigne sa cible. Mais je suis certain d'une chose : la crise du logement sera un élément essentiel lors des prochaines échéances électorales. (*Mme Valérie Létard hoche la tête.*)

Le groupe Les Républicains estime que ce texte est un véhicule utile et répond aux stress des Français, confrontés à des situations tragiques. Mais il reste beaucoup à faire pour augmenter la production de logements et redonner la maîtrise de l'aménagement de leur territoire aux élus locaux, dans le respect des schémas d'urbanisme. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. Vincent Louault applaudit également.*)

M. Jean-Baptiste Blanc. – (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. Guislain Cambier applaudit également.*) Les lois de simplification sont les bienvenues, encore davantage en matière de logement et d'urbanisme.

Je salue le travail des rapporteurs.

La crise du logement est sans précédent. Les mesures de simplification sont donc bienvenues, tel l'article 2 *ter* qui simplifie le droit applicable à la réalisation de lotissements. Les nombreuses dérogations faciliteront la vie des élus et des acteurs économiques, comme à l'article 2. La délivrance d'un permis d'aménager multisites, prévue à l'article 3, va aussi dans le bon sens.

Ce texte permet de nous défaire des écueils de surtransposition, à l'instar des obligations de solarisation des bâtiments existants, désormais strictement conformes au droit européen.

Nous devons aller vers plus de simplification et apporter de la sécurité juridique aux acteurs.

J'ai proposé l'instauration d'une présomption d'urgence lorsqu'un référé-suspension est engagé contre un refus d'autorisation d'urbanisme, mais aussi la possibilité pour le juge de sanctionner les recours abusifs.

Cette proposition de loi comporte des avancées, mais nous sommes toujours en attente d'un texte plus large. Il y a urgence à agir : les documents de planification pullulent pour un coût humain et financier important, mais leur efficacité est relative.

Revoions notre modèle. Le temps de l'élaboration des textes n'est plus en adéquation avec l'urgence des aménagements du territoire. On planifie encore en silos. Il est temps de penser transversalité, opérationnalité, agilité et simplification des normes pour que les collectivités territoriales puissent porter des projets de territoires – M. Cambier et moi-même y consacrerons un travail de suivi.

Je forme le vœu d'une grande loi pour lutter contre la crise du logement.

Madame la ministre, nous savons pouvoir compter sur vous.

Après Frankenstein, citons Dr Jekyll et Mr Hyde : si le mauvais côté prend parfois le dessus, souhaitons, madame la ministre, que le bon côté l'emporte. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains ; M. Vincent Louault et Mme Amel Gacquerre applaudissent également.*)

Discussion des articles

Article 1^{er} A

M. le président. – [Amendement n°51 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Supprimons cet article. Les exceptions à la non-réalisation d'une évaluation environnementale sont déjà encadrées.

La simplification en amont des procédures ne doit pas se traduire par un recul en matière de protection de l'environnement ; cela risque d'entraîner plus de complexité juridique en aval.

M. le président. – [Amendement n°163 rectifié](#) de M. Delcros et *alii*.

M. Bernard Delcros. – C'est une mesure de simplification pour répondre au problème d'une commune de mon département lors d'un changement de destination d'une zone : pour la faire passer de zone urbanisée à zone naturelle, celle-ci a dû recourir

à une procédure lourde. Utilisons une procédure simplifiée dans ce cas.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Avis défavorable à l'amendement n°51 rectifié : il ne s'agit en aucun cas d'un recul environnemental. Nous souhaitons éviter que le pouvoir réglementaire ne surtranspose la directive, déjà très protectrice de l'environnement.

Même avis pour l'amendement n°163 rectifié : la [loi Climat et résilience](#) prévoit déjà le recours à une procédure simplifiée. Les associations d'élus sont attachées à ne pas supprimer les procédures de consultation du public.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis, pour les mêmes raisons.

L'amendement n°51 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°163 rectifié.

M. le président. – [Amendement n°106](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

M. Christian Redon-Sarrazy. – La PPVE prévue par la commission en lieu et place de l'enquête publique ne permet pas d'associer au mieux les habitants. L'enquête publique est un instrument de démocratie locale.

Prendre aujourd'hui une mesure qui éloigne les citoyens des décisions publiques n'est pas une bonne idée : ceux-ci ont l'impression de ne pas être écoutés. Nous devons mieux accueillir la parole de ceux qui subissent les effets de la triple fracture : sociale, culturelle et numérique.

M. le président. – [Amendement identique n°176](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Ces deux concertations ne sont pas de valeur équivalente : d'un côté, une enquête avec un commissaire enquêteur, permettant aux personnes peu à l'aise à l'écrit de faire des remarques, et des garanties d'impartialité pour le commissaire enquêteur ; de l'autre, avec la PPVE, le cadre est très faible, sans aucun contrôle ni vérification de la complétude du dossier – et à la fin, c'est l'autorité qui tire les conclusions. Supprimons cet article.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Nous ne souhaitons pas amoindrir la concertation du public. La PPVE permet de gagner du temps, et n'est pas obligatoire. Un dossier papier sera systématiquement à disposition en mairie pour ne pas exclure les populations les moins familières avec le numérique. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Il s'agit bien d'une faculté, et non d'une obligation pour la collectivité, qui a toujours la possibilité de recourir à l'enquête publique si elle le juge utile. Cette modalité déjà utilisée dans d'autres circonstances apporte toutes les garanties nécessaires. Avis défavorable.

Les amendements identiques n°s 106 et 176 ne sont pas adoptés.

M. le président. – [Amendement n°50 rectifié bis](#) de M. Vidal et *alii*.

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

Certains projets deviennent irréalisables. Une telle rigidité va à l'encontre de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain. Aussi, cet amendement prévoit une exception pour adapter la règle à la réalité du territoire, apportant de la souplesse et de la sécurité juridique, sans remettre en cause les objectifs de la nature en ville et de la mixité sociale.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – L'application automatique de cette dérogation pourrait vider le PLU de sa substance, alors que 80 % de la ville de demain est déjà bâtie et que les opérations de réhabilitation se multiplieront. Les enjeux liés à la mixité sociale et aux espaces verts sont importants. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Les servitudes de mixité sociale et les contraintes d'espaces verts sont décidées par les élus locaux eux-mêmes en fonction des besoins du territoire. Il existe des cas où elles sont issues d'une contrainte nationale. Dans ces cas, une dérogation peut se justifier.

Si l'amendement est adopté, la notion de « centre-ville » devra être précisée, car elle n'existe pas dans la loi. Sagesse.

L'amendement n°50 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – [Amendement n°85 rectifié bis](#) M. Parigi et *alii*.

M. Paul Toussaint Parigi. – Nous supprimons l'alinéa 32, afin de conserver la rédaction actuelle de [l'article L. 153-31](#) du code de l'urbanisme, qui impose explicitement la révision du PLU pour réduire un espace boisé classé, ou un Enaf.

M. le président. – [Amendement n°166](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

Mme Marianne Margaté. – L'article 1^{er} A facilite les dérogations plutôt que la modification du PLU, que nous préférons dès lors qu'il s'agit d'un Enaf. C'est un enjeu écologique pour préserver notre agriculture et notre planète, mais aussi démocratique : il faut que chacun puisse s'exprimer, notamment les chambres d'agriculture.

M. le président. – [Amendement identique n°168 rectifié](#) de M. Redon-Sarrazy et du groupe SER.

M. Christian Redon-Sarrazy. – Nous renforçons effectivement la protection des Enaf. La chambre d'agriculture doit pouvoir être associée, par une réelle consultation avant l'enquête publique.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Cela aboutirait à ce que la révision soit nécessaire dès lors qu'on grignote un Enaf. Or une révision peut prendre plusieurs années, alors qu'il peut être utile d'accélérer pour créer des logements. La population et les

personnes publiques, à l'instar des chambres d'agriculture, sont consultées quel que soit le cas. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Engageons une réforme de fond des documents d'urbanisme – c'est le sens de l'habilitation que je vous proposerai tout à l'heure, avec [l'amendement n°140](#).

Seules les évolutions les plus structurantes doivent faire l'objet de révisions. Mais nous devons protéger nos terres agricoles : dès lors, avis favorable à l'amendement n°85 rectifié bis. Demande de retrait, à son profit, des amendements identiques n°s 166 et 168 rectifié.

L'amendement n°85 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que les amendements identiques n°s 166 et 168 rectifié.

M. le président. – [Amendement n°162 rectifié](#) de M. Delcros et *alii*.

M. Bernard Delcros. – Nous passons d'une modification de droit commun à une modification simplifiée pour des extensions d'intérêt général.

Une commune de mon département avait un projet d'aménagement, finalement modifié dans le sens de l'habitat inclusif, ce qui a nécessité une extension. Il faut pouvoir le faire plus rapidement.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Dans les cas que vous visez, il existe déjà des procédures simplifiées. N'ajoutons pas une nouvelle procédure. De plus, il peut être risqué de se passer de la consultation du public dans le cas d'extensions qui peuvent être très impactantes. Retrait.

Mme Valérie Létard, ministre. – Ces projets bénéficient de la procédure de modification simplifiée ; l'article 1^{er} de la proposition de loi prévoit d'étendre le champ de la modification simplifiée jusqu'à 30 % de majoration de constructibilité. Retrait.

M. Bernard Delcros. – J'avais prévu davantage dans mon amendement ; toutefois, je le retire.

L'amendement n°162 rectifié est retiré.

M. le président. – [Amendement n°211](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement de coordination juridique n°211, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – [Amendement n°140](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Nos débats reflètent la difficulté à trouver un équilibre satisfaisant. Nous devons intervenir avec prudence. Les collectivités dénoncent la lourdeur des procédures d'urbanisme, mais aussi l'insécurité juridique, dont témoignent de nombreuses annulations de PLU et de Scot.

Mais il faut modifier plus de cent articles du code ; les associations d'élus locaux partagent cette vigilance. C'est pourquoi je vous propose d'engager un travail *via* une demande d'habilitation. Je sais que le Sénat y est réticent. Vous noterez que je n'en demande qu'une, une seule (*M. Guislain Cambier et Mme Sylviane Noël sourient*), alors qu'il y a de nombreux sujets techniques. Elle est indispensable : nous ne saurons pas faire sans dans un horizon proche. Cette révision se fera en concertation avec les parlementaires ; je m'en porte garante. Cela nous offrira une occasion de simplification en profondeur.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Je serais tentée de dire que le mieux serait de déposer un projet de loi, plutôt que de découvrir en séance publique un texte préparé en chambre par votre administration... (*On le confirme sur diverses travées.*) Ce n'est pas l'idée que nous nous faisons du travail parlementaire, surtout lorsque l'on touche aux collectivités locales. Avis défavorable.

Mme Audrey Linkenheld. – Très bien !

Mme Valérie Létard, ministre. – Je partage votre point de vue sur l'utilité d'un projet de loi – mais je ne vais pas vous donner des leçons de politique...

Révision classique, révision allégée, modification de droit commun et modification simplifiée : vous avez tous pratiqué ces procédures, mais leurs contours ne sont pas clairs, et les recours entraînent beaucoup de contentieux.

Nous pourrions imaginer deux procédures seulement, l'une complète pour les modifications de grande ampleur, et l'une simplifiée.

Le droit a prévu des procédures permettant d'intégrer un projet donné dans un PLU ou un Scot : déclaration de projet, procédure sectorielle, entre autres, certaines permettant de modifier plusieurs documents à la fois. Il faudrait les fusionner dans une procédure unique pour que les collectivités puissent intégrer plus facilement un projet, sur le modèle de la déclaration de projet. Voici quel serait le sujet d'un travail faisant l'objet d'une concertation avec le Parlement. Votre vote est libre, mais je ne pouvais pas ne pas vous dire ce que nous pourrions faire.

M. Roger Karoutchi. – Bien défendu, mais on ne le votera pas quand même !

Mme Audrey Linkenheld. – Déposez un projet de loi !

M. Vincent Louault. – L'énergie avec laquelle vous défendez votre amendement est remarquable, mais on n'y croit plus. Et la simplification des complexités de l'administration par l'administration, j'y crois moins encore... (*Sourires*)

Mme Viviane Artigalas. – Certes, il faut repenser et rationaliser les procédures, mais il n'est pas envisageable qu'une telle réforme qui touche tous les documents de planification se fasse sans étude d'impact et en marge du travail parlementaire.

Les élus ont besoin d'outils plus agiles et opérationnels. Cette réforme nécessite également de revoir la fiscalité de l'aménagement du territoire. Nous avons besoin d'un projet de loi construit à l'issue d'une large concertation. Nous voterons contre cet amendement.

Mme Audrey Linkenheld. – Eh oui !

L'amendement n°140 n'est pas adopté.

L'article 1^{er} A, modifié, est adopté.

Article 1^{er} B

M. le président. – [Amendement n°142 rectifié](#) de Mme Linkenheld et *alii*.

Mme Audrey Linkenheld. – Vous voulez exclure de l'enquête publique des logements en zone tendue sous prétexte qu'il existe une PPVE.

Nous ne sommes pas opposés par principe à la voie électronique, mais celle-ci ne doit pas se substituer à l'enquête publique, qui demeure utile ; la PPVE est beaucoup moins encadrée. Même pour servir des projets de logements – auxquels le groupe SER est très attaché – nous ne devons pas abandonner l'enquête publique. Nous ne souhaitons pas ouvrir cette faculté.

M. le président. – [Amendement identique n°177](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Madame la ministre, vos propos ne sont pas rassurants : ce serait une possibilité, dites-vous ? Mais cette dernière peut rapidement devenir la norme, si elle est utilisée par 100 % des collectivités...

Cela n'ouvre pas du tout les mêmes possibilités de participation. La moitié des enquêtes publiques concernent l'urbanisme et la participation est la plus forte dans les projets de proximité. C'est un outil utile et apprécié de nos concitoyens.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La PPVE permet d'accélérer les projets. La fracture numérique a bon dos ! Le droit commun prévoit qu'un dossier papier soit disponible. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – La PPVE peut apporter une flexibilité supplémentaire ; mais dans sa rédaction, l'article rend l'enquête publique trop rare. Ce n'est plus une faculté laissée à l'autorité compétente, mais une exclusion très large : dès lors, avis favorable à ces amendements de suppression.

Les amendements identiques n°s 142 rectifié et 177 ne sont pas adoptés.

M. le président. – [Amendement n°212](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

L'amendement rédactionnel n°212, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 1^{er} B, modifié, est adopté.

Après l'article 1^{er} B

M. le président. – [Amendement n°178](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Cet amendement interdit toute nouvelle construction destinée à la résidence secondaire et toute réaffectation d'un logement principal en résidence secondaire. La multiplication des résidences secondaires menace l'effectivité du droit au logement dans les zones tendues – à Paris, mais aussi dans certains territoires littoraux et montagnards : elle assèche le marché, réduit l'offre disponible pour les habitants permanents et exacerbe les tensions locatives. Il est urgent de freiner ce phénomène.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Cela aboutirait à ce que, du jour au lendemain, à la suite d'une délibération, tous les logements soient frappés d'une servitude de résidence principale. Il y a un risque évident d'inconstitutionnalité à modifier ainsi les règles sans préavis pour les propriétaires de résidences secondaires. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°178 n'est pas adopté.

Article 1^{er}

M. le président. – [Amendement n°113 rectifié](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

M. Christophe Chaillou. – Le Sénat avait introduit dans la loi Aper une obligation de solariser ou de végétaliser, d'ici au 1^{er} janvier 2028, les bâtiments résidentiels existants de plus de 500 m² d'emprise au sol.

Les mesures introduites en commission vont à l'encontre de cette ambition, et marqueraient un net recul en matière de développement des énergies renouvelables. Supprimons-les.

M. le président. – [Amendement identique n°179 rectifié](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Les obligations de solarisation et de végétalisation des bâtiments sont un formidable levier pour développer les énergies renouvelables sans nuire à la biodiversité. En portant le seuil de 500 m² à 1 100 m², cet article affaiblit une mesure de bon sens. Il retarde la transposition de l'article 10 de la directive qui prévoit un déploiement progressif d'installations solaires sur les bâtiments publics existants. Ce serait un manque à gagner pour les collectivités, qui font ainsi des économies et sont moins vulnérables aux fluctuations de prix de l'énergie. Enfin, cela joue aussi sur l'appropriation collective de la transition énergétique.

M. le président. – [Amendement n°52 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Où est la simplification ? Le rehaussement du seuil de déclenchement de

l'obligation est plutôt une façon détournée de revenir sur la loi Aper. Il nous faudra revoter une loi en 2027 pour nous mettre en conformité avec l'objectif de 250 m² au 31 décembre 2030. On complique la tâche des maires, qui devront procéder à un rattrapage à l'approche de l'échéance !

M. le président. – [Amendement n°172](#) de M. Longeot et *alii*.

M. Jean-François Longeot. – Défendu.

M. le président. – [Amendement n°55 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Amendement de repli du repli du repli... Nous revenons sur la nomenclature des bâtiments visés.

M. le président. – [Amendement n°54 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

L'amendement n°54 rectifié est retiré.

M. le président. – [Amendement n°53 rectifié bis](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Si, à l'heure actuelle, nous surtransposons, le calendrier prévu par la directive est, lui, très clair. Avec cet amendement, nous nous y conformons strictement.

M. le président. – [Amendement n°56 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Le texte de la commission marque un retour en arrière. En tant que président de département, j'ai végétalisé tous les collèges – c'est un progrès sur le plan environnemental mais aussi esthétique. Des élus locaux de tous bords végétalisent les bâtiments publics !

M. le président. – [Amendement n°205](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Cet amendement supprime la dérogation à l'obligation de solarisation des toitures quand un PLU prévoit déjà une obligation de végétalisation. Nous privilégions les surfaces déjà artificialisées pour déployer les énergies renouvelables, plutôt que la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La loi prévoit déjà un cadre dérogatoire à l'obligation, en l'absence de rentabilité des installations ou en raison de contraintes économiques. Ne multiplions pas les cas de dérogation.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Avis défavorable aux amendements n°s 113 rectifié, 179 rectifié, 52 rectifié, et 172, qui reviennent sur le relèvement du seuil d'assujettissement.

La commission mesure l'intérêt d'installer des panneaux solaires sur les toits des bâtiments publics plutôt que sur le foncier vierge, mais s'inquiète du coût exorbitant pour les collectivités – jusqu'à 260 euros le mètre carré. L'AMF demande qu'on leur donne un peu

d'air : c'est pourquoi nous désurtransposons la directive, pour la seule année 2028.

L'amendement n°55 rectifié maintient l'assujettissement des bâtiments non résidentiels non publics, tels que les commerces ou les parkings couverts – mais voulons-nous imposer à nos opérateurs économiques des contraintes plus fortes que nos voisins ?

La directive, qui devra être transposée d'ici mai 2026, abaisse dès le 1^{er} janvier 2029 le seuil d'assujettissement à 410 m². Nous ne faisons que permettre aux collectivités d'échelonner leurs efforts. Nous devons en discuter lors d'un futur Ddadue. Sur l'amendement n°53 rectifié *bis*, demande de retrait.

Avis favorable à l'amendement n°205.

Mme Valérie Létard, ministre. – Quand la loi Aper a été votée, la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments n'existait pas. La loi française a fixé une obligation plus exigeante que la directive, qui prévoit à partir de 2028 une obligation de solarisation des seuls bâtiments publics de plus de 1 100 m² d'emprise au sol.

Nous souhaitons aligner le droit français sur la directive et éviter toute surtransposition. Dès lors, retrait, sinon rejet, des amendements n°113 rectifié, 179 rectifié, 52 rectifié, 172 et 55 rectifié.

Avis favorable à l'amendement n°53 rectifié *bis*, qui prévoit, comme la directive, un renforcement progressif du seuil d'assujettissement.

Sur l'amendement n°56 rectifié, retrait sinon avis défavorable.

M. Yannick Jadot. – C'est un investissement pour les collectivités – mais une économie à terme. Cette semaine sera ensoleillée et chaude : les panneaux solaires produiraient au maximum, la végétalisation aiderait à supporter la canicule. C'est le bon sens !

Les amendements identiques n°s 113 rectifié et 179 rectifié ne sont pas adoptés, non plus que les amendements n°s 52 rectifié, 172, 55 rectifié, 53 rectifié bis et 56 rectifié.

L'amendement n°205 est adopté.

M. le président. – [Amendement n°112](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – Sans évaluation du Scot six ans après son approbation, il devient caduc. La proposition de loi porte opportunément le délai d'évaluation de six à dix ans, mais la commission a supprimé la règle de caducité à défaut d'analyse.

Cet amendement revient au texte de l'Assemblée nationale, plus équilibré : à l'échéance, le préfet met en demeure l'autorité compétente d'évaluer le Scot ; sans délibération dans l'année qui suit, le Scot devient caduc. Il convient de conserver une incitation à l'évaluation du Scot.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Avis défavorable. La sanction de caducité du Scot est disproportionnée, au vu du coût et du temps que prend son élaboration.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°112 n'est pas adopté.

M. le président. – [Amendement n°180](#) de M. Grégory Blanc et *alii*.

M. Grégory Blanc. – Nous sommes tous ici favorables à l'objectif ZAN, ou Trace : diminuer la consommation de foncier, voire désartificialiser. Les EPF sont un outil intéressant pour y parvenir, or ils ne couvrent pas tous les territoires. Dans les territoires attractifs, on arrive peu ou prou à densifier, mais les territoires ruraux reculés sont souvent des zones blanches. L'État doit discuter avec les régions, les départements ou les grands EPCI pour y créer des EPF. C'est une demande des communes de mon territoire.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Nous reconnaissons l'intérêt des EPF mais la coercition n'est pas la meilleure manière de faire. Dans certains cas, la couverture par des établissements publics fonciers locaux (EPFL) peut être aussi pertinente que celle par des établissements publics fonciers de l'État (EPFE) ; il n'y a pas lieu de privilégier ces derniers. Si les collectivités ne souhaitent pas s'organiser, il n'y a pas de raison de les y contraindre. (*Marques d'approbation sur les travées du groupe INDEP*) Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Les EPF sont des outils clés pour mener des projets d'aménagement durables, en phase avec les enjeux de sobriété foncière. La couverture de l'ensemble du territoire par les EPF est une priorité : elle sera atteinte grâce aux EPF d'État mais aussi grâce aux EPFL, dont la création relève de l'EPCI.

Je prendrai toutefois l'attache des préfets pour évoquer avec eux les simplifications introduites par le texte et inciter à ce que les collectivités s'en saisissent au maximum.

Retrait, sinon avis défavorable.

M. Grégory Blanc. – Que l'État mette donc en place un outil à la carte, afin de pourvoir les territoires qui ne sont pas dotés d'EPF !

Il ne faut pas imposer d'obligation à l'échelle nationale, dit le rapporteur – mais enfin, n'est-ce pas l'essence même de la loi que nous votons ici ? Où décider des mesures permettant de tenir nos objectifs, sinon au Parlement ? S'il y a des zones blanches, c'est que certains assument de ne pas vouloir tenir l'objectif ZAN. La sobriété foncière impose des contraintes, une planification : nous devons nous y engager.

L'amendement n°180 n'est pas adopté.

M. le président. – [Amendement n°121](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – La cession d'un bien immeuble appartenant à un EPF est en principe soumise à une obligation de mise en concurrence – sauf dispositions législatives ou réglementaires impliquant la cession au profit d'un acquéreur ou catégorie d'acquéreurs déterminés. L'amendement introduit une telle disposition pour la réalisation de programmes de logements sociaux.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Les biens détenus par les EPF font partie du domaine privé de l'État et ne sont donc pas soumis aux obligations de publicité et de mise en concurrence. Retrait sinon avis défavorable, car satisfait.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°121 n'est pas adopté.

M. le président. – [Amendement n°137](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – La commission a supprimé tout regard du préfet en matière de création et d'extension d'EPF locaux. Or, pour être utiles, ces outils doivent s'appuyer sur un territoire suffisamment grand et avoir un périmètre géographique cohérent. La simplification, c'est aussi éviter les doublons et le mitage des territoires les plus ruraux par de nombreux petits EPFL insuffisamment dotés, d'autant que ceux-ci bénéficient d'une fiscalité affectée.

C'est pourquoi cet amendement rétablit l'accord préalable du préfet à la création ou à la modification du périmètre des EPFL, ainsi que l'articulation entre les périmètres des EPF d'État et locaux.

M. le président. – [Amendement n°3](#) de M. Longeot.

M. Jean-François Longeot. – Il s'agit de permettre aux communes qui le souhaitent de créer ou de rejoindre un EPFL sur la base du volontariat, même quand leur EPCI a pris une délibération inverse.

De nombreux projets nécessitant un portage foncier s'organisent à la maille communale. Cet amendement de simplification facilitera les opérations d'aménagement des communes.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – L'amendement de M. Longeot est en partie satisfait.

La possibilité pour le préfet de s'opposer à la création d'un EPFL est contraire au principe de libre administration des collectivités territoriales. Par ailleurs, le principe de non-empiètement des EPFL sur les EPFE, qui n'a pas de réciproque, est délétaire, car leurs actions peuvent être complémentaires.

Avis défavorable à ces deux amendements.

Mme Valérie Létard, ministre. – Je demande le retrait de l'amendement n°3 au profit de celui du Gouvernement, qui l'englobe et va au-delà.

M. Jean-François Longeot. – « Partiellement » satisfait, c'est faible ! Nombre de communes ne peuvent pas mener à bien leurs projets, par exemple de réaménagement de friches, car l'EPCI ne veut pas adhérer à un EPF. J'avais voulu insérer cette mesure dans la loi logement défendue par Guillaume Kasbarian – qui n'a jamais vu le jour. Je retire mon amendement au profit de celui du Gouvernement.

L'amendement n°3 est retiré.

L'amendement n°137 n'est pas adopté.

M. le président. – [Amendement n°213](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Nous précisons les modalités selon lesquelles un EPCI qui adhère à un EPFL dont l'une de ses communes membres était déjà adhérente se substituera à celle-ci, afin d'éviter les doublons de représentation.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°213 est adopté.

M. le président. – [Amendement n°132](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Les SPLA-IN joueront un rôle essentiel pour les opérations d'aménagement stratégiques d'ampleur, en région parisienne, à Marseille – peut-être demain à Fos-Berre ou dans le Nord. Elles associent l'État et les collectivités chargées de l'aménagement et agissent pour leur compte. Nous facilitons leur création et renforçons leur capacité d'action en matière foncière.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Il existe neuf SPLA-IN en Île-de-France et à Marseille. Il est justifié de leur octroyer une compétence foncière afin qu'elles puissent endosser à la fois le rôle d'opérateur foncier et d'aménageur. Elles pourront être mobilisées dans les territoires à fort enjeu de réindustrialisation, dont les zones industrialo-portuaires. Avis favorable.

L'amendement n°132 est adopté.

M. le président. – [Amendement n°214](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Cet amendement allonge de trois à dix ans le délai dans lequel les EPF doivent rétrocéder un bien pour bénéficier d'une exonération d'impôts sur les plus-values lorsque le foncier cédé à vocation à être utilisé pour du logement. Nous demandons au Gouvernement de lever le gage.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis favorable. Je lève le gage.

L'amendement n°214 rectifié est adopté.

L'article 1^{er}, modifié, est adopté.

Après l'article 1^{er}

M. le président. – [Amendement n°221](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Pour faciliter la requalification du quartier d'affaires de La Défense, un schéma cadre d'aménagement et de planification *ad hoc* serait élaboré par la préfecture en associant les communes, le département et l'établissement public territorial.

Mme Valérie Létard, ministre. – Il faut doter le quartier d'affaires de La Défense d'un outil opérationnel qui permette son renouveau et son développement. Votre proposition est équilibrée et associe les collectivités. Avis favorable.

L'amendement n°221 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – [Amendement n°46 rectifié](#) de M. Chaize et *alii*.

M. Patrick Chaize. – Il s'agit de donner une base légale au référentiel national des bâtiments (RNB), qui permet de fiabiliser et accroître la connaissance sur chaque bâtiment en vue d'améliorer le suivi du parc immobilier. L'unification des bases de données sera un gain de temps et de ressources pour les collectivités. Cet outil est essentiel à la conduite des politiques publiques et territoriales du logement.

M. le président. – [Amendement identique n°135](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – M. Chaize l'a parfaitement défendu.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Avis favorable. Cela permet d'améliorer les connaissances sur les bâtiments.

Les amendements identiques n°s 46 rectifié et 135 sont adoptés et deviennent un article additionnel.

L'article 1^{er} bis AA est adopté, de même que l'article 1^{er} bis A.

Article 1^{er} bis D

M. le président. – [Amendement n°57 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Chez moi, les ombrières sont plébiscitées : elles abritent du soleil comme de la pluie et produisent de l'énergie.

On ne peut pas encourager les communes à installer de tels équipements sur leurs parkings et, dans cet article, anéantir les engagements territoriaux ! On ne peut pas dire, dans la loi Trace, que l'on protège les espaces naturels et agricoles et renoncer à implanter les installations solaires sur des surfaces déjà artificialisées !

Supprimons cet article qui ne va pas dans le sens de l'histoire.

M. le président. – [Amendement identique n°72 rectifié](#) de Mme Lavarde et *alii*.

Mme Christine Lavarde. – Où installer les panneaux solaires ? Nous étions convenus que les parkings, déjà artificialisés, étaient adaptés. Et voilà qu'on revient en arrière, alors que des propriétaires de parkings ont commencé à se mettre en conformité avec ces obligations.

Dans une vie antérieure, je m'occupais de production d'énergie, notamment outre-mer. On a installé des panneaux solaires partout, notamment sur les toits des parkings de supermarchés. Pourquoi ne pourrait-on pas faire la même chose en métropole ?

On parle d'un potentiel de 10 gigawatts de solaire ! On peut débattre de l'objectif, mais cela relève de la programmation pluriannuelle de l'énergie, et donc de la [proposition de loi Grémillet](#).

M. le président. – [Amendement identique n°108 rectifié](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Audrey Linkenheld. – Il y a une incongruité à voter, à la quasi-unanimité, des mesures pour la solarisation des parkings et à revenir dessus quelques mois après. Nous avons besoin de toutes les énergies renouvelables, de tous les endroits possibles pour développer le solaire, sans porter atteinte à la biodiversité ni trop artificialiser. Les parkings sont un complément utile. Pourquoi revenir sur cette obligation à laquelle les porteurs de projet se préparent ?

M. le président. – [Amendement identique n°181](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Plusieurs groupes dénoncent cette absurdité. J'en appelle aux rapporteurs et au Gouvernement afin qu'ils soutiennent cet amendement d'évidence !

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Défavorable aux amendements de suppression. Il ne faut pas se méprendre sur le contenu de cet article.

Mme Audrey Linkenheld. – Nous savons lire !

M. Guislain Cambier, rapporteur. – L'article ne fait qu'assouplir l'application de l'article 40 de la loi Aper en prévoyant que l'obligation de solarisation de la moitié des surfaces de parking peut être partiellement remplie. Il s'agit non pas d'abdiquer nos ambitions, mais d'éviter les situations absurdes où le gestionnaire doit couper des arbres pour installer des panneaux photovoltaïques. Seuls les arbres existants seront concernés.

Mme Audrey Linkenheld. – Couper des arbres qui n'existent pas, c'est difficile...

Mme Valérie Létard, ministre. – Le Gouvernement est favorable à cet assouplissement de l'article 40 de la loi Aper, qui en conserve l'esprit. Nul doute que la

CMP trouvera une solution de compromis. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Marc-Philippe Daubresse. – À titre personnel, je soutiens la position des rapporteurs. En vingt ans, j'ai élaboré nombre de PLU et de Scot. Parfois, nous sommes face à des situations absurdes. Dernièrement, dans le bureau du préfet, un Dreal a refusé une légère extension d'une zone commerciale qui aurait permis de créer une zone multifonctionnelle avec du logement et des commerces... Sans toucher aux fondamentaux de la loi Aper, privilégions le bon sens et la simplification ! La CMP trouvera un consensus éclairé.

M. Vincent Louault. – Je soutiens le rapporteur. Avec la chute du prix de rachat de l'électricité, on n'amortit même plus le coût des poteaux ! Autre absurdité : ces dizaines de parkings en zone inondable...

Si nous ne détendons pas un peu le dispositif, on ne répond pas à ceux qui veulent bien faire – sans parler de l'absence de panneaux photovoltaïques de fabrication française. Un peu de pragmatisme !

Monsieur Jadot, la décarbonation ne passe pas que par des énergies renouvelables intermittentes, mais aussi par le nucléaire.

M. Yannick Jadot. – Sur les parkings, on ne va pas faire du nucléaire !

M. Vincent Louault. – Quand le prix est négatif de 11 heures du matin à 17 heures, comme depuis deux mois, le schéma économique des parcs photovoltaïques ne tient plus.

Mme Christine Lavarde. – Il faut assouplir la rédaction actuelle pour faciliter la réalisation des projets, a dit Mme la ministre. Je retire donc mon amendement au bénéfice du sien, ainsi que mon amendement suivant sur les arbres. La CMP devra affiner les choses.

L'amendement n°72 rectifié est retiré.

Les amendements identiques n°57 rectifié, 108 rectifié et 181 ne sont pas adoptés.

M. le président. – [Amendement n°73 rectifié](#) de Mme Lavarde et *alii*.

Mme Christine Lavarde. – Il faut comptabiliser uniquement les arbres existants, et qui sont d'une taille suffisante pour assurer de l'ombre sur lesdits parkings.

Je consens au sous-amendement des rapporteurs qui supprime le II.

PRÉSIDENTE DE MME SYLVIE VERMEILLET,
VICE-PRÉSIDENTE

Mme la présidente. – [Sous-amendement n°222](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Nous ne conservons que la mention des arbres existants.

Mme la présidente. – [Amendement n°83 rectifié](#) de Mme Berthet et *alii*.

Mme Martine Berthet. – Il s'agit de viser les arbres qui ne sont pas encore développés mais sont susceptibles, à terme, de produire de l'ombre.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Avis favorable à l'amendement n°73 rectifié, sous réserve de l'adoption du sous-amendement n°222 ; avis défavorable à l'amendement n°83 rectifié.

Mme Valérie Létard, ministre. – Sagesse sur l'amendement n°73 rectifié, sous réserve de l'adoption du sous-amendement. Retrait, sinon avis défavorable pour l'amendement n°83 rectifié.

Mme Martine Berthet. – Je le retire, mais des précédents existent. Certains opérateurs souhaitaient que cela soit précisé dans le texte.

L'amendement n°83 rectifié est retiré.

Le sous-amendement n°222 est adopté.

L'amendement n°73 rectifié, sous-amendé, est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°47 rectifié quinquies](#) de M. Burgoa et *alii*.

M. Laurent Burgoa. – L'amendement simplifie le calendrier de l'accélération de production d'énergies renouvelables pour le rendre compatible avec un approvisionnement résilient d'ombrières.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – L'échéance initiale au 1^{er} juillet 2026 a été étendue par la loi Énergie verte à 2028 pour les parkings de plus de 10 000 m², sous réserve d'un équipement par des panneaux *made in Europe*.

Cet amendement reporte l'échéance de six mois, ainsi que pour les plus petits parkings. Dans un contexte de guerre commerciale avec la Chine, il s'agit de soutenir l'industrie renaissante des panneaux solaires français et européens. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Revoir les échéances est pertinent pour favoriser l'équipement en panneaux solaires résilients et non pas importés d'Asie. Avis favorable.

L'amendement n°47 rectifié quinquies est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°207](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Cet amendement clarifie les modalités d'application du dispositif d'ombrage des parcs de stationnement, en précisant que la règle du PLU ne peut avoir pour effet d'écarter la loi. Des dérogations demeurent pour des raisons techniques ou économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Il est évident que la loi prime les dispositions des PLU. S'il faut l'explicitier, soit. Avis favorable.

L'amendement n°207 est adopté.

L'article 1^{er} bis D, modifié, est adopté.

Après l'article 1^{er} bis D

Mme la présidente. – [Amendement n°164 rectifié](#) de M. Delcros et *alii*.

M. Bernard Delcros. – Cet amendement concerne les territoires ruraux et hyper-ruraux, particulièrement les communes en déclin démographique. La [loi Montagne de 2016](#) prévoit un habitat groupé, mais l'interprétation locale peut conduire à opposer des refus de permis de construire au motif d'absence de continuité entre les terrains – même s'ils ne sont séparés que par un vieux chemin rural de 3 ou 4 mètres ! Cela va à rebours de l'esprit de la loi. Cela pénalise des jeunes, empêchés de construire sur la propriété familiale, qui le vivent très mal. On prive les communes de ces nouvelles familles qui permettraient de lutter contre la déprise démographique.

Mme la présidente. – [Amendement n°159 rectifié](#) de M. Delcros et *alii*.

M. Bernard Delcros. – Défendu.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Il est vrai que les juges font une interprétation restrictive de la notion de continuité, quand un chemin sépare deux parcelles, par exemple.

Ces amendements élargissent le périmètre de l'urbanisation en continuité du bâti existant. La limite de 20 mètres fixée par l'amendement n°164 rectifié paraît trop rigide ; le dispositif plus souple de l'amendement n°159 rectifié nous sied davantage. Retrait du premier à son profit ?

Mme Valérie Létard, ministre. – La loi Montagne, bien admise, est appliquée sereinement et suivant une jurisprudence stabilisée. La continuité n'est pas appréciée seulement sur la base de distances absolues ; les séparations physiques, la pente ou d'éventuelles voies sont prises en compte. C'est la continuité des caractéristiques de l'urbanisation qui est vérifiée.

Un élargissement à 20 mètres créerait des effets de seuil et nuirait à l'appréciation des circonstances locales. Au reste, dans nombre de cas, le seuil retenu est supérieur : il est tout à fait possible d'être en continuité à 21 mètres s'il n'y a pas d'obstacle physique, comme d'être en discontinuité à 19 mètres en présence d'une falaise ou d'une rivière.

Je sais que votre mobilisation sur le sujet témoigne de votre expérience locale. Je vous propose de travailler en lien avec les services déconcentrés pour examiner les blocages précis rencontrés sur votre territoire. Plus largement, je demande à mes services d'intensifier une communication pédagogique en vue de mobiliser toutes les souplesses de la loi.

Je sollicite donc le retrait de l'amendement n°164 rectifié. Même avis sur l'amendement n°159 rectifié :

ce dernier introduirait deux nouvelles notions – proximité immédiate et espace intercalaire – qui complexifieraient les règles et feraient naître un risque contentieux ; en outre, il pourrait entraîner le mitage de zones particulièrement sensibles.

Nombre de difficultés peuvent être résolues à droit constant, par exemple lorsque deux parcelles sont séparées par un chemin rural. (*M. Bernard Delcros en doute.*) Je demande à mes services de poursuivre la diffusion d'instructions en ce sens.

M. Bernard Delcros. – Je suis d'accord avec vous sur la distance de 20 mètres. Mais j'ai à l'esprit de nombreux cas où les services expliquent que, à jurisprudence constante, l'octroi du permis de construire est impossible du fait de la présence d'un chemin rural. Je maintiens donc l'amendement n°159 rectifié et remercie la commission pour son avis favorable.

L'amendement n°164 rectifié est retiré.

L'amendement n°159 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°158 rectifié bis](#) de M. Delcros et *alii*.

M. Bernard Delcros. – Il s'agit d'un autre cas dans lequel des permis sont refusés au nom de la loi Montagne mais contre son esprit : lorsqu'il y a bien continuité directe, mais que le hameau ne compte pas suffisamment de maisons habitées – moins de cinq. Je propose d'abaisser ce seuil à trois. (*M. Laurent Burgoa renchérit.*) C'est en général l'accueil d'une famille de jeunes qui est en jeu, souvent sur un terrain appartenant à la famille.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Cet amendement élargirait considérablement les possibilités de construction en zone de montagne. La présence de deux constructions – une maison et un garage ou une grange – ne constitue pas un hameau. Votre proposition entraînerait de nouvelles formes de mitage dans des zones particulièrement sensibles. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Vous avez raison sur le fond, mais je vous ai dit il y a quelques instants comment on pouvait cheminer sur ces sujets. La mesure que vous proposez risquerait d'avoir des effets de bord dommageables. Retrait ?

M. Bernard Delcros. – Je ne propose pas un seuil de deux bâtiments, mais trois. Dans mon village, il y a beaucoup de petits hameaux. Je le répète, il s'agit le plus souvent d'accueillir une famille de jeunes, et le cas est rare : quand il se présente, on est content. Il n'y a aucun risque d'extension de l'urbanisation. Ces refus de permis suscitent beaucoup d'incompréhension, voire d'exaspération. Mon amendement relève du bon sens !

M. Jean-Claude Anglars. – Je soutiens sans réserve cet amendement. Le rejeter, c'est méconnaître la situation en zone de montagne. Dans les hameaux

en question, il y a déjà l'eau, l'électricité et le chemin : décider qu'il faut cinq maisons, c'est une interprétation qui peut être changée. J'ajoute que les directions départementales des territoires (DDT) ont des positions différentes. Sur le ZAN déjà, la montagne a été traitée sans considération particulière. Je m'étonne de la position défavorable de la commission.

M. Vincent Louault. – Il y a peu de montagnes en Touraine, mais je voterai l'amendement de M. Delcros, par solidarité sur la définition des hameaux. Parfois, les services nous ressortent la carte de 1945... Bientôt le cadastre de Napoléon ? Il y aura peut-être une compensation en CMP, mais nous aurons marqué notre humeur en votant cet amendement.

M. Laurent Burgoa. – Je voterai moi aussi cet amendement. Dans mon département, le Gard, les communes cévenoles pourront peut-être construire une maison tous les dix ans, alors que, actuellement, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) bloque tout. *(MM. Vincent Louault et Lucien Stanzione renchérissent.)*

L'amendement n°158 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°160 rectifié](#) de M. Delcros et *alii*.

M. Bernard Delcros. – Nous arrivons au terme de cette série...

Il s'agit toujours des mêmes petites communes de montagne, où l'opportunité se présente rarement qu'une nouvelle famille veuille s'installer. Dans ce cas, il conviendrait d'assouplir la mise en œuvre du PLUi. Je suis favorable à la planification, mais, dans les communes rurales de moins de 500 habitants, les terrains constructibles ne peuvent pas être figés : quand les réseaux existent, il faut pouvoir accueillir la famille qui se présente en modifiant le PLUi.

Cet amendement prévoit une absence de zonage, mais le suivant me paraît préférable.

Mme la présidente. – [Amendement n°161 rectifié](#) de M. Delcros et *alii*.

M. Bernard Delcros. – Il s'agit, ici, d'autoriser une dérogation exceptionnelle au zonage pour construire dans une zone non urbanisable – à condition bien sûr de restituer la superficie correspondante pour se conformer au ZAN.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Nous comprenons votre intention, mais prévoir qu'une commune puisse disposer d'un PLU sur une partie de son territoire et relever du règlement national d'urbanisme (RNU) sur une autre ne va pas exactement dans le sens de la simplification...

Par ailleurs, une commune peut déjà prévoir dans son PLU que le RNU s'applique dans certaines zones à urbaniser. L'ouverture de zones à urbaniser de manière échelonnée est également possible.

J'ajoute que, grâce au Sénat, les petites communes disposent d'une garantie d'un hectare d'artificialisation, ce qui doit permettre l'implantation de quelques maisons.

Enfin, ce texte facilite les évolutions des documents d'urbanisme, ce qui permettra de les adapter aux dynamiques démographiques.

Nous sollicitons donc le retrait de ces amendements.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis pour les mêmes raisons.

M. Bernard Delcros. – Je retire l'amendement n°160 rectifié, mais maintiens l'amendement n°161 rectifié. Je ne souhaite pas modifier la superficie constructible globale, mais assouplir les règles pour qu'il soit possible d'accueillir une famille sur une parcelle qui n'avait pas été fléchée comme constructible.

L'amendement n°160 rectifié est retiré.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – La modification simplifiée introduite par ce texte permettra précisément de tels ajustements. *(Mme Valérie Létard le confirme.)*

M. Bernard Delcros. – Si c'est un engagement, je suis prêt à retirer mon amendement.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Je vous confirme que ce texte permettra une révision simplifiée des documents.

L'amendement n°161 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°4 rectifié bis](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Il s'agit de n'autoriser le sursis à statuer qu'à partir du moment où le projet de PLU est formellement arrêté par le conseil municipal, et non dès que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable s'est tenu.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°43 rectifié quater](#) de M. Lefèvre et *alii*.

Mme Annick Billon. – Défendu.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Je comprends le sens de cet amendement du point de vue des porteurs de projet, mais le sursis à statuer évite les effets d'aubaine et équilibre les droits des pétitionnaires et l'intérêt général ; c'est un outil auquel les communes et les EPCI tiennent.

Du reste, le champ du sursis à statuer a déjà été restreint. Et, contrairement à ce qu'avancent certains promoteurs, il ne s'agit pas d'un droit discrétionnaire : le sursis à statuer ne peut être décidé que lorsque les projets concernés sont de nature à compromettre ou à renchérir l'exécution du futur plan, et l'avancement du projet de PLU est pris en compte.

Je demande aux auteurs de ces amendements de les retirer.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis pour les mêmes raisons.

Les amendements identiques n°4 rectifié bis et 43 rectifié quater sont retirés.

Mme la présidente. – [Amendement n°153 rectifié](#) de M. Haye et *alii*.

M. Ludovic Haye. – Voici un amendement d'appel et de bon sens, pour encourager la mise en place temporaire d'installations d'énergie renouvelable sur des friches en attente de reconversion. Nous devons développer ces énergies et le faire sur des terrains inutilisés plutôt que sur des terres nourricières ou naturelles. Pour l'heure, les permis précaires portent sur des durées inférieures ou égales à deux ans, ce qui est bien trop peu pour les installations dont nous parlons.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – C'est sans doute un amendement d'appel et de bon sens, mais on ne retrouve pas dans son dispositif ce qu'annonce son exposé des motifs... En l'état, avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Nous devons, en effet, faciliter l'implantation des installations d'énergies renouvelables en privilégiant les espaces urbanisés et les friches. Pour ces dernières, les obstacles sont plutôt logistiques, techniques ou économiques que juridiques. S'agissant en particulier des friches littorales, des démarches ont été lancées à la suite de la [loi Aper](#) pour identifier les friches littorales pouvant accueillir des installations photovoltaïques. Exonérer les projets, y compris éoliens, de toute formalité ne répond pas à la demande du public ni des élus. En outre, cela exposerait les porteurs de projet à un risque juridique. Retrait ?

M. Ludovic Haye. – Merci pour vos explications claires, mais la réhabilitation des friches est un enjeu majeur dans ma région et nous rencontrons à cet égard de nombreuses difficultés. Je maintiens.

L'amendement n°153 rectifié n'est pas adopté.

Article 2

M. Vincent Louault. – Sur le sujet très sensible du changement de destination, il faut commencer par rappeler d'où l'on vient : le pastillage, qui consistait à identifier des bâtiments dans le PLU ou le PLUi. En tant qu'agriculteur, il valait mieux ne pas avoir de pastille : ça faisait baisser de moitié la valeur du bâtiment...

Ajoutons que tout bâtiment pastillé entre dans le calcul du ZAN, utilisé ou pas. Le pastillage est donc dangereux, dans la mesure où il entraîne une consommation de droits à construire.

Je m'étonne que la chambre des territoires entérine la transformation de l'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces

naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) en avis conforme. Présidée par le préfet, courroie de transmission des services de l'État, cette commission s'oppose à beaucoup de changements de destination dont nous avons pourtant besoin pour développer nos communes.

Quant à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), je lui souhaite bon courage pour suivre ! Chez nous, les zones naturelles, c'est 45 % du territoire...

Mme la présidente. – [Amendement n°59 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Nous proposons la suppression de cet article qui affaiblit le PLU. Sous prétexte de simplification, on complexifie les règles et on brouille la lisibilité des documents d'urbanisme et la cohérence de l'action publique. Les dérogations au PLU seraient facilitées, notamment pour convertir des zones d'activités en zones résidentielles. En outre, l'assouplissement des règles applicables aux RHVS pour répondre aux besoins de logement liés à la réindustrialisation risquerait de normaliser un hébergement précaire. Enfin, le changement de destination des bâtiments agricoles et forestiers ne serait plus réservé à la création de logements à usage de résidence principale.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°182](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – M. Grosvalet a dit exactement ce que je comptais dire... Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Nous sommes prêts à discuter d'ajustements à cet article, mais défavorables à sa suppression en bloc. Il comporte en effet des avancées, notamment pour faciliter la transformation de zones commerciales en entrée de ville.

Mme Valérie Létard, ministre. – Je souhaite le maintien de cet article, qui comprend notamment des mesures importantes pour développer l'offre de logements en lien avec les grands projets de réindustrialisation, faciliter la production de logements dans les zones d'activités économiques en déclin ainsi que les opérations de construction en ménageant des flexibilités dans les documents d'urbanisme. Je suis toutefois favorable à son évolution sur plusieurs points, notamment pour revenir sur la libéralisation totale du changement de destination, qui me paraît aller trop loin. Avis défavorable aux amendements.

Les amendements identiques n°59 rectifié et 182 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – [Amendement n°183](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – C'est un amendement de repli : il s'agit de supprimer la mesure abaissant pour une durée pouvant atteindre dix ans le quota de 30 % de logements réservés aux personnes en difficulté dans les RHVS. Cette mesure vise à faciliter l'accueil

temporaire de salariés amenés à travailler sur les chantiers de réindustrialisation – dix-sept ans pour l'EPR de Flamanville ! Nous sommes préoccupés par une telle logique, qui met en concurrence deux besoins légitimes : en plus d'être moralement discutable, elle fragilise la cohésion sociale.

Mme la présidente. – [Amendement n°63 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Cette fois, c'est M. Jadot qui m'ôte les mots de la bouche... (*M. Laurent Duplomb ironise.*) Nous supprimons la dérogation permettant d'abaisser, pour une durée maximale de dix ans, le quota de 30 % de logements réservés aux personnes en difficulté au sein des RHVS dans les territoires présentant des enjeux particuliers en matière de logement.

Mme la présidente. – [Amendement n°109](#) de Mme Artigas et du groupe SER.

M. Lucien Stanzione. – L'article 2 autorise la réduction du quota actuel de 30 % de logements affectés aux personnes en difficulté dans les RHVS afin de loger les salariés employés sur les chantiers de réindustrialisation, dans un périmètre que la commission a étendu. Nous voulons mieux encadrer ce dispositif en limitant la dérogation aux projets d'envergure nationale et européenne (Pene) et aux projets d'intérêt national majeur. Les territoires accueillant de grands sites industriels, comme Saint-Nazaire ou Dunkerque, seraient bien concernés. En outre, nous ramenons la durée de cette dérogation de dix à cinq ans.

Mme la présidente. – [Amendement n°62 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Défendu.

Mme la présidente. – [Amendement n°216](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il s'agit d'un amendement essentiellement rédactionnel. Celui-ci supprime l'obligation de créer des logements familiaux en cas de transformation ultérieure des RHVS, afin de laisser davantage de souplesse aux projets en fonction des besoins locaux. De fait, il est souvent plus facile de transformer ces résidences en petits logements.

Mme la présidente. – [Amendement n°61 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Amendement de repli : il fixe un seuil plancher de 15 % de logements réservés aux personnes vulnérables.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Tous ces amendements visent à supprimer ou mieux encadrer la dérogation relative aux RHVS : il n'est pas très intuitif d'utiliser ces résidences pour loger des travailleurs au motif qu'il n'y a pas d'autre solution. Le rapporteur de l'Assemblée nationale, en accord avec l'auteur du texte, a précisé qu'il ne s'agissait en aucun

cas de remettre à la rue des personnes vulnérables et que la dérogation ne concernerait que les nouvelles résidences.

Même si ce dispositif n'est pas optimal, il permettra de répondre de manière temporaire aux besoins liés à la réindustrialisation et, à terme, de renforcer l'offre de logements. Nous ne sommes donc pas favorables à la suppression de l'article.

Nous avons allongé la dérogation à dix ans pour que celle-ci corresponde mieux à la durée de ces grands chantiers, qui seront loin d'être terminés en 2030. Mais nous avons aussi décodifié la mesure, pour marquer son caractère transitoire. Avis défavorable aux amendements n°63 rectifié et 109, qui reviennent à cinq ans.

Nous avons étendu le champ de la mesure aux travailleurs saisonniers et en mobilité, pour lesquels il n'existe pas de structure adaptée. Nous proposerons dans quelques instants, pour l'avenir, la création de résidences à vocation d'emploi ; dans l'immédiat, il nous semble juste que tous les territoires puissent mobiliser les RHVS pour loger des travailleurs. Avis défavorable sur l'amendement n°62 rectifié.

Enfin, il ne nous semble pas utile d'encadrer le taux de logements réservés aux publics vulnérables, dans la mesure où, je le répète, le nombre de places existantes pour ces publics ne baissera pas, la dérogation ne portant que sur les nouveaux conventionnements. Avis défavorable sur l'amendement n°61 rectifié.

Mme Valérie Létard, ministre. – La suppression de l'article empêcherait l'usage ponctuel de ces résidences pour loger temporairement les travailleurs des grands chantiers industriels, comme à Dunkerque. La dérogation est strictement encadrée par le préfet, et la priorité aux publics en difficulté n'est pas remise en cause. La mesure, en outre, ne porte que sur les constructions supplémentaires qui, après avoir répondu à un besoin momentané, bénéficieront par exemple aux jeunes travailleurs. Compte tenu de toutes les précautions prises, avis défavorable à l'amendement de M. Jadot.

Retrait de l'amendement n°109 : en limitant la mesure aux Pene et aux projets d'intérêt national majeur, celui-ci lui ferait perdre une grande part de son intérêt, en particulier pour les territoires connaissant des enjeux particuliers de réindustrialisation. Seule une écriture large permet d'appréhender la diversité des besoins.

De même, retrait des amendements n°63 rectifié, 62 rectifié et 61 rectifié.

Avis favorable à l'amendement n°216, de la rapporteure, qui clarifie la portée des aménagements ouverts par le protocole, ce qui permettra de les rendre pleinement opérationnels pour les grands projets industriels à venir, dont Penly et Dunkerque. Les résidences temporaires pourront être transformées en tout type de logements sociaux.

M. Grégory Blanc. – Aucun amendement ne reçoit un avis favorable, sauf celui de la commission : voilà qui en dit long... Vous faites des choix budgétaires qui vous conduisent à devoir choisir entre deux précarités. Mais où va-t-on ? Au moins, assumez !

M. Philippe Grosvalet. – Madame la ministre, vous nous avez fait l'honneur de venir à Saint-Nazaire, territoire d'industrie qui construira le futur porte-avions français et doit accueillir des milliers de salariés. Une *task force* est en place à la préfecture sur l'enjeu du logement. L'artifice proposé dans cet article ne permettra pas de résoudre le problème. Il faut construire plus de logements, au lieu d'agir sur le dos des plus défavorisés !

M. Yannick Jadot. – Le problème de la réindustrialisation, c'est aussi l'image de l'industrie, tantôt ancienne, tantôt réelle, qui entraîne des difficultés de recrutement. Si, en plus, on ne garantit pas aux travailleurs des logements, les choses ne s'amélioreront pas. Sans parler des personnes en difficulté sociale que ce dispositif privera de logement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Sur les territoires à fort enjeu industriel, il faut à l'évidence nous mobiliser. Le Gouvernement a pris des mesures : RLS, taux du livret A qui continuera à accompagner le parc social. Nous devons être au rendez-vous de la production de logements sociaux.

Reste que, en complément de cet effort de production, nous devons, dans l'urgence, encourager la construction de logements meublés adaptés aux salariés des chantiers industriels, qui n'existent que dans les RHVS – encore une fois, seul le flux de constructions nouvelles est concerné par la mesure.

Si ce dispositif peut encourager les maires à élargir leur parc de RHVS, celui-ci servant à terme au logement de jeunes travailleurs précaires, nous aurons tout gagné.

L'amendement n°183 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 63 rectifié, 109 et 62 rectifié.

L'amendement n°216 est adopté.

L'amendement n°61 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°126](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – Les besoins en hébergement temporaire sont appelés à croître en raison de la réindustrialisation. Cet amendement vise à ouvrir l'accès aux logements-foyers aux personnes en mobilité géographique liée à leur emploi ou leur formation.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Avis défavorable, car l'application de la mesure serait plus difficile que pour les RHVS. En outre, certains logements-foyers prévoient des accompagnements spécifiques, pas forcément pertinents pour les publics visés. Les résidences à vocation d'emploi que nous

proposerons dans quelques instants répondront à votre préoccupation.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°126 n'est pas adopté.

M. le président. – [Amendement n°218](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – L'article 2 autorise une dérogation au PLU pour la surélévation ou la transformation d'une construction régulièrement édifiée en dépit de sa non-conformité au plan en matière d'emprise, d'implantation ou d'aspect. Nous élargissons ce dispositif en supprimant la condition de non-crédation de surface supplémentaire.

Je suggère par avance le retrait de l'amendement n°18 rectifié, satisfait par l'adoption du nôtre.

Mme la présidente. – [Amendement n°18 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

L'amendement n°18 rectifié est retiré.

L'amendement n°218, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°110 rectifié](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

M. Jean-Claude Tissot. – Le texte de la commission ouvre le changement de destination de bâtiments agricoles et forestiers à tout type d'activités. Nous sommes très défavorables à cette mesure au regard des enjeux de sobriété foncière et de prévention du mitage. L'artificialisation recule, mais le Sénat continue de remettre en cause les objectifs de protection des espaces agricoles.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°184](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Cette mesure risque d'accélérer la fragmentation des espaces agricoles et naturels. Avez-vous envie de voir des Disneyland dans vos communes ? (*M. Vincent Louault s'exclame.*)

Mme la présidente. – [Amendement identique n°204](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Défendu.

Mme la présidente. – [Amendement n°58 rectifié](#) de M. Grosvalet.

M. Philippe Grosvalet. – La CMP sur la proposition de loi Daubié s'était accordée pour que les changements de destination des bâtiments agricoles et forestiers dans les Enaf soient conditionnés à l'usage du logement à titre de résidence principale. Nous supprimons les alinéas qui remettent en cause ce principe.

Mme la présidente. – [Amendement n°71 rectifié quater](#) de M. Louault et *alii*.

M. Vincent Louault. – On fait du changement de destination un droit dès lors que bâtiment n'est plus utilisé depuis vingt ans, sous le haut patronage de l'État caché derrière la CDPENAF. Nous proposons, pour notre part, de renforcer le rôle des communes et intercommunalités : les changements d'usage seraient soumis à l'avis conforme de la conférence des maires. Je rappelle qu'il n'est pas possible de faire un recours contre un avis conforme de la CDPENAF ; il faut contester le refus de permis de construire du maire. Trouvez-vous cela normal ?

M. Guislain Cambier, rapporteur. – La commission a introduit la possibilité pour le maire d'autoriser au cas par cas des changements de destination des bâtiments agricoles et forestiers dans les Enaf, dans le prolongement de la loi Daubier. Il s'agira de permettre la conversion de bâtiments désaffectés non seulement en logements, mais aussi en gîtes ou petits ateliers. C'est une demande forte des communes rurales, qui souhaitent mobiliser ce foncier pour se redynamiser. Cette solution permettra aussi de régler le problème de certaines friches agricoles.

Ce ne sera pas un droit garanti, monsieur Louault, mais une décision au cas par cas du maire, pour des bâtiments ayant perdu leur usage agricole depuis plus de vingt ans. Avis défavorable aux amendements n°110 rectifié, 184, 204 et 58.

Le rôle de la CDPENAF est de s'assurer que le projet ne compromet pas l'activité agricole. Son avis conforme est essentiel pour la préservation de nos zones agricoles et naturelles. Avis défavorable à l'amendement n°71 rectifié.

Mme Valérie Létard, ministre. – Je suis favorable aux amendements n°110 rectifié et 184, identiques à celui du Gouvernement. La libéralisation du régime de changement de destination des bâtiments agricoles et forestiers ouvrirait la voie à d'importantes transformations susceptibles de conduire à des usages incompatibles avec les espaces agricoles et la protection des espaces littoraux.

Le code de l'urbanisme prévoit déjà la possibilité de changements de destination, y compris dans les Enaf, selon des procédures encadrées. Le dispositif proposé par la commission met en péril l'équilibre entre planification et dérogation.

Dans le cadre de la loi Daubié, des possibilités de changement de destination très larges ont été adoptées, sur l'initiative du Sénat. Je ne pense pas qu'il soit pertinent de revenir déjà sur le consensus transpartisan trouvé à cette occasion.

Monsieur Grosvalet, je partage votre intention, mais l'amendement n°184 est plus complet que le vôtre : je vous suggère de vous y rallier.

Monsieur Louault, l'avis conforme de la CDPENAF est une garantie permettant de limiter la consommation de terres agricoles pour des projets non liés à l'activité agricole. Il en va de même dans les zones naturelles avec l'avis conforme de la CDNPS,

maintenu par le Sénat dans le cadre de la loi Daubié même en cas de changement de destination dérogatoire. J'ajoute que, en zone rurale, les PLUi sont rares. Il n'est donc pas opportun de soumettre le changement de destination à un avis conforme de la conférence des maires de l'EPCI, qui n'est pas une instance juridique, mais de conciliation. Retrait de l'amendement n°71 rectifié *quater* ?

L'amendement n°58 rectifié est retiré.

M. Vincent Louault. – La conférence des maires a beaucoup évolué : ce n'est pas une instance en apesanteur !

Le pastillage, je le répète, ne fonctionne pas. On ne peut pas décider dix ans à l'avance de la destination d'un bâtiment. La vraie vie de nos communes, c'est l'agilité par rapport à des projets.

Je soutiens sans réserve le rapporteur sur la fin du pastillage, mais je dis que la CDPENAF entérine en général la volonté préfectorale. Lui donner un avis conforme est contraire au bon sens. Où est la simplification ? J'ose le dire : cette structure nous embête largement sous toutes les coutures !

Les amendements identiques n°s 110 rectifié, 184 et 204 ne sont pas adoptés, non plus que l'amendement n°71 rectifié quater.

Mme la présidente. – [Amendement n°111](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

M. Thierry Cozic. – Le texte issu de la commission étend la possibilité de déroger aux règles du PLU pour toutes les communes, et pas seulement dans les centres-villes qui font l'objet d'une opération de revitalisation. Cela ne peut devenir la règle ! Comment assurer ainsi une cohérence des aménagements ? Supprimons cette extension généralisée.

Mme la présidente. – [Amendement n°60 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – La dérogation ne peut devenir la règle. Il faut la circonscrire aux communes en zone tendue.

Mme la présidente. – [Amendement n°215](#) de Mme Noël et de M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – L'amendement n°215 corrige une référence.

Concernant l'amendement n°111, nous avons élargi en commission les dérogations au cas par cas à l'ensemble des communes. Cette disposition a déjà été adoptée dans feu le [projet de loi](#) relatif au développement de l'offre de logements abordables. Retrait, sinon avis défavorable, tout comme sur l'amendement n°60 rectifié.

Mme Valérie Létard, ministre. – M. Cozic, vous proposez de vous en tenir aux zones tendues. Or le texte initial prévoyait une définition plus large des zones tendues : 1 800 communes pourraient

bénéficiaire du dispositif. Je suis favorable à l'extension limitée des dérogations. Retrait de l'amendement n°111, qui supprime une forme de simplification.

Je tiens à conserver un juste équilibre. Si les dérogations sont généralisées, les communes rédigeront des PLU *a minima*, pour anticiper les dérogations. La dérogation doit rester l'exception pour ne pas être contre-productive. Sagesse sur l'amendement n°60 rectifié.

Sagesse favorable sur l'amendement n°215.

L'amendement n°111 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°60 rectifié.

L'amendement n°215 est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°22](#) de M. Buval et du RDPI.

M. Frédéric Buval. – Pour répondre aux enjeux de sobriété foncière et de production de logements, il faut mobiliser tous les leviers disponibles. La surélévation des logements en est un : elle a permis de créer environ 50 000 logements entre 2012 et 2024. Cet amendement étend les dérogations possibles aux règles du PLU pour faciliter les surélévations, tout en respectant les objectifs de mixité sociale.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Avis favorable à cet amendement utile.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°22 est adopté.

M. le président. – [Amendement n°173 rectifié](#) de M. Mizzon et *alii*.

M. Jean-Marie Mizzon. – L'article 2 autorise la construction de logements dans les zones d'activité économique (ZAE). Cet amendement revient sur cette disposition, car la cohabitation entre zones d'habitation et activité économique n'est pas toujours heureuse. Cela créerait en outre un appel d'air pour les promoteurs immobiliers qui viendrait désorganiser l'économie générale de ces zones.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°186](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Cet amendement a été travaillé avec France urbaine et Intercommunalités de France. Les dérogations aux PLU prévues par l'article 2 présentent des risques majeurs, notamment un risque d'éviction des activités économiques par le logement. La réindustrialisation est déjà assez complexe...

Ensuite, voilà qui serait paradoxal : les efforts nationaux visent à redynamiser des centres-villes et centres-bourgs. Les ZAE, source de nuisances, sont faites pour accueillir des activités économiques, pas des logements.

Mme la présidente. – [Amendement n°120](#) de Mme Linkenheld et du groupe SER.

Mme Audrey Linkenheld. – Il ne s'agit pas de savoir si nous sommes pour ou contre la mixité fonctionnelle. Sénatrice du Nord, je sais quels sont les enjeux de la réindustrialisation et l'importance de la réutilisation des friches industrielles et des zones commerciales.

Cependant, tout projet de mixité fonctionnelle doit être pensé dans le cadre du PLU, qui est fait pour que les élus aménagent ensemble le territoire. Pourquoi déroger à la pensée territoriale des élus, qui s'incarne dans le PLU ?

Mme la présidente. – [Amendement n°199 rectifié](#) de M. Chevalier et *alii*.

M. Vincent Louault. – Nous prenons en compte les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il semble difficile d'ouvrir trop largement le changement de destination.

Mme la présidente. – [Amendement n°169 rectifié](#) de M. Redon-Sarrazy et du groupe SER.

M. Jean-Claude Tissot. – Cet amendement précise les zones concernées par les dérogations visant à réaliser des logements étudiants.

Mme la présidente. – [Amendement n°114](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

M. Lucien Stanzione. – Les logements étudiants doivent rester accessibles. Conditionnons les dérogations visant à en construire à un plafond de loyer. Toute dérogation doit être motivée par l'intérêt général.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Le besoin de requalification des ZAE et des zones commerciales d'entrée de ville est réel. Nous devons encourager la mixité fonctionnelle. De plus, la dérogation est aux mains du maire : elle est donc sécurisée. Avis défavorable aux amendements n°173 rectifié, 186 et 120.

L'amendement n°199 rectifié exclut les dérogations pour les zones accueillant des activités industrielles ; il est inutilement restrictif. En outre, les périmètres de protection des risques technologiques continuent à s'appliquer. Ne bloquons pas du foncier industriel inutilisé. Avis défavorable.

Restreindre les dérogations au PLU pour les logements étudiants ne va pas dans le sens de la simplification. Nous avons déjà débattu de ce sujet dans le cadre de l'examen de la [proposition de loi Daubié](#) et convenu que tout type de logement étudiant est bon à prendre. Retrait de l'amendement n°114.

Avis favorable à l'amendement n°169 rectifié.

Mme Valérie Létard, ministre. – Je défends la création de logements au sein des ZAE en mutation. Bien qu'obsolètes, ces ZAE sont intégrées dans la ville et desservies par les transports. Facilitons le recyclage du foncier. Et faisons confiance aux élus : retrait sinon avis défavorable sur les amendements n°173 rectifié et 186, tout comme sur l'amendement n°120.

Concernant l'amendement n°199 rectifié, il faut examiner à chaque fois s'il est opportun de réaliser des logements dans une ZAE, en fonction du contexte ; on peut faire confiance aux maires pour ne pas en implanter à côté d'une zone industrielle.

M. Pierre Jean Rochette. – En principe !

Mme Valérie Létard, ministre. – La rédaction de la commission indique que la dérogation sera refusée en cas de nuisance ou de risque.

L'amendement interdirait toute implantation en ZAE dès que l'on compterait une implantation industrielle. Avis défavorable.

Sagesse pour les mêmes raisons que le rapporteur sur l'amendement n°169 rectifié.

Retrait sinon avis défavorable sur l'amendement n°114.

Les amendements identiques n°s 173 rectifié et 186 ne sont pas adoptés, non plus que les amendements n°s 120 et 199 rectifié.

L'amendement n°169 rectifié est adopté.

L'amendement n°114 n'est pas adopté.

L'article 2, modifié, est adopté.

Après l'article 2

Mme la présidente. – [Amendement n°95 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

Mme Amel Gacquerre. – Il s'agit de simplifier les règles et de compléter les dérogations existantes pour les dessertes numériques dans les communes littorales.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Le code de l'urbanisme prévoit déjà des dérogations dans les communes littorales, depuis la loi Élan.

Nous avons voté une mesure, dans le cadre du [projet de loi](#) de simplification de la vie économique, ciblée pour les seules zones blanches. Cela nous semblait plus mesuré. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Sagesse, compte tenu de l'intérêt du sujet.

L'amendement n°95 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°167 rectifié bis](#) de M. Margueritte et *alii*.

M. David Margueritte. – Cet amendement facilite l'évolution des activités des exploitants agricoles qui sont près du rivage. Le code de l'urbanisme empêche toute extension ou modernisation des capacités de stockage. Nous sommes nombreux à recevoir des témoignages d'agriculteurs : cela compromet la poursuite de leur activité et le renouvellement des générations.

Cet amendement étend l'exception prévue pour les cultures marines. Les activités agricoles et forestières

doivent bénéficier de ces autorisations, tout en préservant l'environnement et le paysage.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – La loi Élan a assoupli les règles pour les communes littorales. Mais certaines communes, notamment insulaires, n'ont aucune zone rétrolittorale : des projets sont donc bloqués. Dans la mesure où l'autorité administrative de l'État peut refuser ces constructions, le dispositif semble très sécurisé. Avis favorable.

M. Laurent Duplomb. – Très bien !

Mme Valérie Létard, ministre. – Depuis quarante ans, grâce à la [loi Littoral](#), les côtes sont préservées. Une dérogation existe pour les cultures marines ; c'est la seule à ce jour.

Les activités agricoles et forestières bénéficient déjà d'une dérogation pour s'implanter en discontinuité de l'urbanisation dans les communes littorales, mais cette dérogation ne va pas jusqu'aux espaces proches du rivage. Le Conseil constitutionnel a déjà rappelé qu'il opère un contrôle strict du respect de la loi Littoral au regard de la Charte de l'environnement. Retrait, sinon avis défavorable.

L'amendement n°167 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°94 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

Mme Amel Gacquerre. – L'implantation de panneaux photovoltaïques au sol dans certaines communes littorales est entravée par les règles de continuité. Appliquons aux communes littorales les mêmes dispositions que sur le reste du territoire. Les implantations doivent être situées à plus d'un kilomètre du littoral.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Satisfait. Retrait.

Mme Valérie Létard, ministre. – Un premier décret d'application a été publié le 27 décembre 2023 et un second est en cours de rédaction ; il satisfera pleinement cet amendement. Retrait.

L'amendement n°94 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°86 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

Mme Amel Gacquerre. – L'évolution de l'activité agricole peut amener les agriculteurs à créer des gîtes ruraux dans des bâtiments anciennement agricoles. Ils doivent procéder à un changement de destination du bâtiment et s'assurer que la commune l'a bien repéré comme pouvant changer de destination. Cette procédure est lourde. Simplifions-la !

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Le fait qu'un bâtiment ait été pastillé quelques années auparavant ne préjuge de rien. Nous avons voté le changement de destination au cas par cas : retrait, car cela répond à votre attente.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°86 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°15 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – La [loi Climat et résilience](#) avait soumis des projets à une étude sur l'optimisation de la densité, coûteuse, redondante et inadaptée. Supprimons-la.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°26 rectifié](#) de Mme Doineau et *alii*.

Mme Anne-Catherine Loisier. – Défendu.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Cette étude pour acculturer les aménageurs à la sobriété et à la réduction de l'artificialisation est devenue un casse-tête. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis favorable.

Les amendements identiques n°s 15 rectifié et 26 rectifié sont adoptés et deviennent un article additionnel.

M. le président. – [Amendement n°75 rectifié](#) de M. Féraud et Mme Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. – Nous rendons facultatives les déclarations préalables à tout changement de sous-destination.

Échappent actuellement à tout contrôle *ex ante* les changements de sous-destination au sein d'une même sous-destination qui n'emporte pas une modification des murs porteurs.

Certaines collectivités souhaiteraient les soumettre à la déclaration préalable.

Rendons-la facultative et confions aux collectivités la décision d'instaurer un tel dispositif.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°97](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

Mme Marianne Margaté. – Ces transformations que les communes ne peuvent pas contrôler peuvent avoir des conséquences importantes sur tout un quartier. Les collectivités doivent garder la main : donnons des moyens aux élus pour assurer la cohérence des aménagements.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Nous connaissons l'efficacité toute relative des contrôles *a posteriori*. Il faudra cependant limiter au strict minimum les dispositions contraignantes pour les pétitionnaires. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Je suis plus réservée : c'est une nouvelle formalité d'urbanisme. N'allons pas alourdir les formalités administratives et allonger les délais. Nous devons encourager la diversification des usages. Retrait.

Les amendements identiques n°s 75 rectifié et 97 sont adoptés et deviennent un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°76 rectifié](#) de M. Féraud et Mme Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. – Nous voulons exempter d'autorisation de changement de destination les changements d'usage temporaires.

Nous clarifions ainsi l'articulation entre la réglementation de la construction et de l'habitation et celle de l'urbanisme.

Cela simplifie les démarches du pétitionnaire, qui n'a pas à demander deux autorisations d'urbanisme, l'une au moment de la transformation d'usage et l'autre au moment du retour à l'usage initial.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°98](#) de Mme Margaté et du groupe CRCE-K.

Mme Marianne Margaté. – Défendu.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Les réglementations du changement de destination et d'usage sont différentes. Mais si cela vous semble devoir être clarifié, sagesse.

Mme Valérie Létard, ministre. – On voit bien l'objet de cet amendement, mais les notions d'usage et de destination sont différentes dans le droit existant. L'articulation que vous proposez pourrait faire obstacle à certains dispositifs récemment adoptés, dont la dérogation en faveur de la transformation de bureaux en logements de la loi Daubié. Avis défavorable.

Les amendements identiques n°s 76 rectifié et 98 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – [Amendement n°124 rectifié](#) de M. Mérillou et du groupe SER.

M. Serge Mérillou. – Nous proposons d'autoriser une remise à plat des tarifs des loyers des logements sociaux les plus anciens dans les petites et moyennes villes pour lutter contre la vacance du parc social. En Dordogne, Périgord Habitat signale ainsi une vacance de 50 % dans un immeuble Art déco en plein centre de Périgueux.

Ce dispositif à la main du préfet permet l'adoption d'un avenant à la convention APL (aide personnalisée au logement) pour redonner des marges de manœuvre aux gestionnaires de logements sociaux.

Ce parc ancien aux loyers les plus faibles présente un enjeu important. Seuls les logements achevés depuis quarante ans seraient concernés, car ils demandent une adaptation aux règles d'aujourd'hui. Autre prérequis : la conservation d'au moins 30 % d'offre très sociale. Il faut réhabiliter et améliorer la performance énergétique en respectant les impératifs de sobriété foncière.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Les frais de réhabilitation sont coûteux, particulièrement quand les

logements sont anciens. Au lieu d'un déconventionnement, vous proposez une augmentation des loyers.

Vous assortissez l'avenant d'un agrément du préfet, avec trois conditions restrictives. Cela pourrait répondre aux enjeux des territoires en déprise démographique, mais des difficultés demeurent. C'est pourquoi nous vous proposons d'approfondir le travail.

Sagesse très réservée.

Mme Valérie Létard, ministre. – La rénovation du parc social ancien est un enjeu important. La loi de finances pour 2024 a autorisé un dispositif Seconde vie pour que le logement social atteigne un haut niveau de performance. L'amendement complète la palette d'outils à la main des bailleurs sociaux, mais il mérite d'être approfondi, notamment pour les communes non carencées, là où la préservation de 30 % de logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) n'est pas prévue. Retrait.

Mme Viviane Artigalas. – Nous maintenons cet amendement, mais sommes prêts à travailler sur ce sujet important. (*Mme Létard en convient.*)

L'amendement n°124 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°174](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Le Gouvernement veut simplifier les conventions d'utilité sociale (CUS) pour les rendre plus stratégiques et efficaces. Elles doivent redevenir un outil de pilotage clair. Nous proposons de les recentrer sur des objectifs annuels chiffrés et réalistes en matière de production, rénovation et réhabilitation, d'y introduire des objectifs de qualité de service et de réduire le nombre d'indicateurs obligatoires. C'est une réforme attendue. Il faut en faire de vrais contrats de performance territoriale du logement social.

Mme la présidente. – [Sous-amendement n°224](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Les organismes HLM alertaient dès l'année dernière sur leurs difficultés à renouveler les CUS. Ce délai est bienvenu, mais la simplification ne doit pas être synonyme de mise à l'écart des collectivités. Nous proposons de réintroduire la signature des collectivités et d'instaurer un plafond de pénalité de 200 euros par logement.

Avis favorable sur l'amendement n°174, sous réserve de l'adoption du sous-amendement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Je connais le souhait de certains d'associer étroitement les collectivités. Même si cela ne va pas dans le sens d'une simplification, je comprends votre proposition, ayant longtemps siégé dans cette chambre. On peut aussi entendre les autres dispositions et ajustements. Avis favorable.

Le sous-amendement n°224 est adopté.

L'amendement n°174, sous-amendé, est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°128](#) de Mme Linkenheld et du groupe SER.

Mme Audrey Linkenheld. – Nous souhaitons que les sociétés civiles de construction-vente (SCCV), introduites par la [loi Alur](#), puissent inclure des locaux commerciaux dans leurs projets immobiliers. Cela encouragera la mixité fonctionnelle. C'est une demande des collectivités.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Cette mesure avait déjà été proposée à la commission dans le cadre du [projet de loi](#) relatif au développement de l'offre de logements abordables, et elle l'avait maintenue. La part obligatoire de 25 % de logements sociaux dans ces opérations n'est pas modifiée. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis favorable, pour les mêmes raisons.

L'amendement n°128 est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°8 rectifié bis](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Créons un cadre juridique pour les résidences à vocation d'emploi. Cet amendement est une réponse concrète aux besoins des territoires en tension. Il faut faciliter les parcours de vie temporaires, nécessaires à l'insertion ou à la formation professionnelle.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Avis très favorable à cet amendement déjà adopté dans le cadre du projet de loi Logements abordables.

Mme Valérie Létard, ministre. – Votre proposition répond à une demande croissante de logements meublés, aux conditions d'accès souples. Cette mesure est équilibrée : avis favorable.

L'amendement n°8 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°21 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Les collectivités peuvent recourir à différentes procédures de sélection – coûteuses – pour leurs projets d'aménagement. Il arrive que le projet doive être abandonné, car le terrain est inadapté. Nous prévoyons de mieux sécuriser la procédure.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Cela relève de bonnes pratiques, mais pas de la loi. Si les collectivités souhaitent que les projets se fassent, elles choisiront un emplacement convenable. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Plusieurs dispositions sont de nature à renseigner le maître d'ouvrage sur la nécessité de réaliser des études techniques. De plus, le maître d'ouvrage doit déjà,

dans le cadre de l'élaboration du programme, définir les contraintes du projet. Vous créez une charge supplémentaire alors que le cadre est suffisamment étoffé : je vous propose de retirer cet amendement.

L'amendement n°21 rectifié est retiré.

Après l'article 2 bis (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°14 rectifié](#) de M. Chaize et *alii*.

M. Patrick Chaize. – Nous proposons de supprimer les dérogations à l'installation de la fibre optique dans les bâtiments d'habitation ou professionnels. À l'heure de la généralisation de la fibre, ces dérogations sont aberrantes.

Le passage du cyclone Chido à Mayotte l'a montré : il faut installer de la fibre optique très haut FttH (*Fiber to the Home*).

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – L'article L. 112-13 du code de la construction et de l'urbanisme autorise différentes dérogations pour la surélévation. Je ne vois pas pourquoi supprimer celles relatives à la fibre : il appartient au préfet, au cas par cas, d'accepter la dérogation.

Mme Valérie Létard, *ministre.* – Même avis.

M. Patrick Chaize. – Je ne retire pas mon amendement. Le réseau en cuivre sera supprimé au profit de la fibre optique. Maintenir des dérogations impliquera de réaliser des travaux *a posteriori* : cela coûtera plus cher et ne simplifiera rien !

L'amendement n°14 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°7 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Cet amendement clarifie et sécurise les mesures de la [loi du 19 novembre 2024](#) sur le changement d'usage des logements en encadrant le développement des meublés de tourisme, tout en protégeant les investissements et les baux en cours, sans remettre en cause les pouvoirs de régulation des collectivités.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°33 rectifié quater](#) de M. Lefèvre et *alii*.

M. Jean-François Longeot. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – Avis défavorable : ces amendements reviennent sur le compromis trouvé en CMP sur la loi Echaniz-Le Meur. Ne rouvrons pas des fronts fermés si récemment.

Ensuite, l'autorisation d'urbanisme comme mode de preuve de l'usage d'un bâtiment a été exclue par cette loi justement parce que les locaux n'étaient pas toujours utilisés comme ils auraient dû l'être.

Enfin, restreindre la nécessité de doubler l'autorisation d'urbanisme par une déclaration de changement d'usage pour les seules autorisations

d'urbanisme délivrées à compter de l'entrée en vigueur de la loi de 2024 revient à priver les dispositions évoquées de leurs effets. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, *ministre.* – Cet amendement introduirait une confusion entre les notions de destination et d'usage – une distinction qui vient d'être réaffirmée par la loi de 2024.

Ces amendements laisseraient perdurer des situations non autorisées en permettant le renouvellement des contrats en cours. Des milliers de meublés touristiques pourraient ainsi continuer à être retirés du marché du logement pérenne – telle n'est pas votre intention, je pense. Retrait.

Je partage néanmoins votre volonté de clarifier l'articulation entre ces deux notions ; une abrogation de [l'article L. 631-8](#) du code de la construction et de l'habitation, source de confusions, serait bienvenue ; j'ai demandé à mes services d'y travailler.

Les amendements identiques n°s 7 rectifié et 33 rectifié quater sont retirés.

Article 2 ter

Mme la présidente. – [Amendement n°37 rectifié ter](#) de M. Lefèvre et *alii*.

M. Laurent Burgoa. – Les copropriétaires d'un lotissement doivent pouvoir solliciter la mise en concordance du cahier des charges de leur lotissement avec les dispositions d'un PLU, lorsque cette démarche est motivée par un projet d'autorisation d'urbanisme à destination d'habitation.

Mme Sylviane Noël, *rapporteuse.* – Cet amendement reprend les dispositions de l'article 3 bis C supprimé en commission. Il introduit une confusion sur les deux procédures d'évolution des PLU actuellement en vigueur et rigidifie le dispositif. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, *ministre.* – La modification des documents qui régissent les lotissements facilite la réhabilitation de ces zones pavillonnaires. La loi prévoit déjà des procédures pour y parvenir.

Mais votre amendement est plus strict que le droit existant : vous prévoyez l'absence d'opposition d'une majorité qualifiée des colotis, et non une majorité simple. Retrait.

L'amendement n°37 rectifié ter est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°217](#) de Mme Noël et de M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques

L'amendement rédactionnel n°217, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 2 ter, modifié, est adopté.

Après l'article 2 ter

Mme la présidente. – [Amendement n°187](#) de M. Grégory Blanc et *alii*.

M. Grégory Blanc. – Je retire mon amendement au profit de l'amendement n°223 de la commission.

J'ai été alerté, comme la députée Stella Dupont, sur la situation des lotissements-jardins, créés dans les années 1930 et qui existent toujours aujourd'hui. Il serait impossible de construire des logements dans ces lotissements : modifions la législation pour régler ces blocages. Je remercie la commission de s'être saisie du sujet.

L'amendement n°187 est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°223](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Les règles applicables aux lotissements-jardins pourront évoluer soit à l'initiative des colotis – mais avec une majorité qualifiée, et non plus à l'unanimité –, soit à l'initiative de la collectivité, après enquête publique. Ces lotissements seront également soumis aux mêmes règles de caducité que les autres – 10 ans, en l'occurrence.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis favorable. Nous partageons également l'intention de Grégory Blanc.

L'amendement n°223 est adopté, et devient un article additionnel.

L'article 2 quater est adopté.

Article 2 quinquies

Mme la présidente. – [Amendement n°16 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – La loi permet une réduction de 30 % des obligations de stationnement en cas de mise à disposition de véhicules propres ou d'aires de covoiturage. Avec cet amendement, nous sécurisons le dispositif.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La rédaction actuelle de [l'article L. 151-31](#) du code de l'urbanisme est suffisamment claire, la loi prévalant sur les éventuelles dispositions contraires prévues par le PLU. Retrait de cet amendement qui apporte plus de confusion que de clarté.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°16 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°122](#) de Mme Artigalas et du groupe SER

Mme Viviane Artigalas. – Nous voulons harmoniser les règles de création des aires de stationnement en les rendant applicables aux logements construits en BRS, qui ont vocation à

accueillir des profils d'habitants similaires à ceux des logements bénéficiant d'une exonération de réalisation d'aires de stationnement. Cela simplifierait le dépôt et l'instruction des autorisations requises pour la création de logements en BRS.

En outre, rendre la création de ces aires obligatoire augmente les coûts.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Dans la mesure où il ne s'agit que d'une faculté laissée à l'appréciation des PLU, et non une obligation, avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Cela facilitera aussi le recours aux BRS ; avis favorable, donc.

L'amendement n°122 est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°127](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – Cet amendement harmonise le régime de création des aires de stationnement en intégrant les logements foyers à la liste des exonérations.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Les pensionnaires des logements foyers sont moins susceptibles d'utiliser des véhicules que d'autres habitants ; les PLU doivent pouvoir exempter ces structures des obligations relatives aux places de stationnement. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°127 est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°32 rectifié](#) de M. Fargeot et *alii*.

M. Daniel Fargeot. – Actuellement, la loi prévoit une obligation d'une seule aire de stationnement par logement à loyer modéré. Mais cela ne correspond pas à la réalité des ménages, qui ont souvent plusieurs véhicules. D'où une saturation rapide de l'espace public.

Avec cet amendement, chaque commune pourra fixer dans ses documents d'urbanisme le nombre de places qu'elle estime nécessaires.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°219](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Même argumentation que mon collègue. Il s'agit toutefois de rédiger cette mesure de manière plus économe : ne supprimons pas la possibilité offerte aux PLU d'exempter les logements locatifs intermédiaires (LLI) d'obligations de stationnement en fonction des conditions locales.

Mme Valérie Létard, ministre. – Sagesse.

Les amendements identiques n°s 32 rectifié et 219 sont adoptés.

L'article 2 quinquies, modifié, est adopté.

Après l'article 2 quinquies

Mme la présidente. – [Amendement n°49 rectifié bis](#) de M. Vidal et *alii*.

M. Paul Vidal. – L'obligation visant à créer des places de stationnement lors de la réhabilitation de bâtiments existants est un frein important à la rénovation du bâti et à la construction de nouveaux logements en centre-ville. Cet amendement y remédie.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il est pertinent d'élargir la disposition adoptée en commission aux autres types de bâtiment. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Sagesse.

L'amendement n°49 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°29 rectifié bis](#) de M. Fargeot et *alii*.

M. Daniel Fargeot. – Cet amendement restitue aux communes la possibilité de déterminer elles-mêmes la surface minimale à réserver au stationnement des vélos lors des opérations de construction ou de rénovation. Le dispositif actuel ne prend pas en compte les spécificités des territoires. Parfois, ces locaux sont surdimensionnés : ils restent vides ou font l'objet d'usages dérivés.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – En commission, nous avons supprimé une disposition prévoyant que les promoteurs puissent remplacer de droit les obligations de stationnement fixées dans le PLU par des garages à vélo, car ce mode de transport n'est pas adapté partout. La taille des vélos est standard ; autoriser les collectivités à déterminer la taille des garages à vélos ne va pas dans le sens de la simplification.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°29 rectifié bis est retiré.

Article 2 sexies A

Mme la présidente. – [Amendement n°115](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – Nous souhaitons supprimer cet article qui impose aux locataires de logements sociaux de louer une place de stationnement dans leur immeuble, par dérogation à [l'article L. 442-6-4](#) du CCH. Alors que ces personnes n'ont souvent pas de voiture et qu'elles rencontrent des difficultés pour payer leur loyer, cette disposition est malvenue.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Les locataires de logements sociaux ne sont pas tenus de louer les places de parking mis à disposition dans leur résidence, qui doit pourtant comporter un certain nombre de places de stationnement par logement.

La combinaison de ces deux réglementations aboutit à un engorgement des places publiques de

stationnement, alors que les places des résidences demeurent vides.

Lors de l'examen de la [loi 3DS](#), le Sénat avait adopté un amendement de Mmes Estrosi Sassone et Valérie Létard en ce sens, mais la CMP ne l'avait pas retenu. La commission des affaires économiques l'avait adopté de nouveau dans le cadre de l'examen du projet de loi Logements abordables.

Cette mesure, de bon sens, ne pénalise pas les locataires de logements sociaux, qui seront exemptés de louer une place s'ils attestent qu'ils ne disposent pas de véhicule. Elle est proportionnée et ne s'appliquera que là où le PLU le prévoira. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Je partage votre volonté de supprimer cette disposition, qui va plus loin que la vocation du droit de l'urbanisme, à savoir régir l'utilisation du sol.

Les collectivités ne sauraient être habilitées à la gestion de ces places, qui relève d'autres législations que celle de l'urbanisme. Une telle mesure porte un risque de rupture d'égalité entre les locataires du parc social et ceux du parc privé. Avis favorable à la suppression de l'article. (*On s'en amuse au banc des commissions.*)

L'amendement n°115 n'est pas adopté.

L'article 2 sexies A est adopté.

Article 2 sexies B

Mme la présidente. – [Amendement n°125](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – Nous voulons supprimer l'article 2 sexies B, qui abroge les dispositions actuelles du code de l'urbanisme prévoyant que le PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de LLI.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°188](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Défendu.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°220](#) de Mme Noël et M. Cambier, au nom de la commission des affaires économiques.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – En commission, nous avons adopté un amendement visant à supprimer le plafond légal d'une place par LLI. Cependant, celui-ci supprimait également la possibilité pour le PLU d'exempter les LLI de toute obligation de création de places de stationnement.

En votant tout à l'heure l'amendement de Daniel Fargeot à l'article 2 quinquies, nous avons maintenu la suppression du plafond d'une place par LLI. Il faut toutefois permettre aux PLU d'adapter les obligations pesant sur les LLI aux circonstances locales. Nous avons déposé cet amendement à l'identique en conséquence.

Mme Valérie Létard, ministre. – Produire des LLI est indispensable. Des exigences locales disproportionnées en matière de stationnement peuvent devenir dissuasives pour la construction de logements. Cela fragilise l'équilibre économique, voire la faisabilité des opérations, car le foncier manque, parfois.

Avis favorable à ces amendements de suppression de l'article. Restons-en au droit existant, conforme à nos objectifs de production de logements abordables.

Les amendements identiques n^{os} 125, 188 et 220 sont adoptés.

L'article 2 sexies B est supprimé.

Article 2 sexies (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°24 rectifié](#) de M. Buval et du RDPI.

M. Frédéric Buval. – Dans un contexte de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols, il faut favoriser des modèles plus vertueux, ce que permettent les bâtiments à étages. Ces projets se heurtent à la limite de hauteur de 10 à 12 mètres pour les bâtiments à usage industriel ou logistique. Autorisons les maires à déroger à ces obligations de hauteur.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°93 rectifié bis](#) de M. Canévet et *alii*.

M. Jean-François Longeot. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Les documents d'urbanisme réglementent la hauteur des bâtiments industriels et logistiques. La dérogation au PLU pour favoriser leur implantation doit revêtir un caractère exceptionnel. Des mesures de mise en compatibilité avec le PLU existent déjà. Retrait.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis pour les mêmes raisons.

L'amendement n°93 rectifié bis est retiré.

L'amendement n°24 rectifié n'est pas adopté.

L'article 2 sexies demeure supprimé.

Après l'article 2 sexies (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°91 rectifié bis](#) de M. Canévet et *alii*.

M. Jean-François Longeot. – La [loi Industrie verte](#) a prévu des règles spécifiques pour faciliter le développement des projets industriels.

Nous proposons d'étendre les mesures de simplification prévues pour les projets d'intérêt national majeur et les projets d'envergure nationale ou européenne (Pene).

Mme la présidente. – [Amendement n°25 rectifié](#) de M. Buval et du RDPI.

M. Frédéric Buval. – La loi Industrie verte a permis des avancées, mais son champ d'application reste trop limité. De nombreuses infrastructures nécessaires à la réindustrialisation, comme le réseau énergétique, en sont exclues. Nous proposons d'élargir le bénéfice de ces règles à toutes les installations industrielles au regard du code général des impôts (CGI).

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – [L'article 1500](#) du CGI définit comme projets industriels ceux dont la valeur du matériel de production a une valeur supérieure à 500 000 euros. Son champ est plus large que l'industrie *stricto sensu*, car il peut recouvrir des activités logistiques ou numériques.

La procédure créée par la loi Industrie verte vise les activités de production et non les entrepôts logistiques.

Je suis gênée que vous utilisiez cette définition pour élargir le périmètre des Pene. Vous aviez déposé sans succès cet amendement lors de l'examen de la [loi Trace](#), et le rapporteur vous avait répondu à bon droit qu'il exempterait les entrepôts du décompte de l'artificialisation, mais pas les petites industries stratégiques, ce qui n'est pas souhaitable : retrait.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis pour les mêmes raisons.

L'amendement n°91 rectifié bis est retiré, ainsi que l'amendement n°25 rectifié.

La séance est suspendue à 20 h 00.

PRÉSIDENCE DE MME ANNE CHAIN-LARCHÉ,
VICE-PRÉSIDENTE

La séance reprend à 21 h 30.

Après l'article 2 septies (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°89 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

M. Jean-François Longeot. – Défendu.

M. Yannick Jadot. – Bravo !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – L'amendement supprime l'article du code de l'environnement qui précise les modalités de l'évaluation environnementale mais ne supprimera pas l'obligation d'y procéder, qui découle d'une directive européenne. Cela n'apporterait que de l'insécurité juridique. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°89 rectifié est retiré.

Article 2 octies (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°12 rectifié ter](#) de M. Burgoa et *alii*.

M. Laurent Burgoa. – Nous rétablissons une mesure de simplification : la possibilité de recourir à la procédure intégrée pour mettre en compatibilité les

PLU et Scot avec le schéma régional des carrières. Attendu par les élus et les professionnels du secteur, cela ferait gagner un temps précieux en permettant une modification à la fois du Scot et du PLU. Cela éviterait enfin que l'on achète à l'étranger des matériaux naturels que l'on peut produire chez nous.

Mme la présidente. – [Amendement n°175 rectifié bis](#) de M. Haye et *alii*.

L'amendement n°175 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – [Amendement n°66 rectifié](#) de Mme Paoli-Gagin et *alii*.

M. Vincent Louault. – Défendu.

Mme la présidente. – [Amendement n°2](#) de M. Longeot.

M. Jean-François Longeot. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Il y a eu beaucoup de malentendus sur ces articles. La commission a supprimé l'article 2 *octies*, très proche des amendements n°s 175 rectifié bis, 2, et 66 rectifié. Le recours à la procédure intégrée n'a que peu d'intérêt, car la procédure de mise en compatibilité est la même que dans une simple déclaration de procédure de projet. Avis défavorable.

L'amendement n°12 rectifié *ter* a plus de sens, car paralléliser les procédures pour le PLU et le Scot fait gagner du temps ; mais recourir à cette procédure accélérée pour tout projet de carrière me gêne. Cette procédure intégrée est réservée aux projets d'intérêt général. Pour autant, la relance de la construction nécessitera de produire localement des matériaux de construction, avec nos normes environnementales. Le délai actuel d'ouverture d'une carrière dépasse les dix ans ; c'est trop.

Même si je préférerais avoir ce débat dans un texte sectoriel, sagesse.

Mme Valérie Létard, ministre. – Le droit commun prévoit déjà plusieurs outils afin de faire évoluer les documents d'urbanisme pour une ouverture de carrière : la déclaration de projet n'est pas plus longue que la procédure intégrée. La révision ou la modification d'un PLU peut être fortement réduite si l'on engage les études préalables bien en amont.

Inutile de complexifier les règles pour un unique domaine d'activité. Cela aurait un effet contreproductif : une procédure *ad hoc* susciterait des interrogations, donc du contentieux, alors que des procédures de droit commun sécurisent. Retrait, sinon avis défavorable.

L'amendement n°12 rectifié ter est adopté.

L'article 2 octies est rétabli.

Les amendements n°s66 rectifié et 2 n'ont plus d'objet.

Après l'article 2 octies (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°88 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

M. Michel Canévet. – J'ai déposé une série d'amendements pour alléger les contraintes qui pèsent sur la construction. Trop de projets sont bloqués par des normes administratives de toute nature qui retardent leur mise en œuvre. Là où l'on pourrait générer de la croissance, on ne génère que de l'immobilisme ! Il est temps de simplifier notre droit.

Avec cet amendement, la modification simplifiée ou la révision allégée seraient exonérées d'évaluations environnementales. Ces dernières ne font plaisir qu'aux bureaux d'études, mais allongent considérablement les projets. Inutile de faire durer le plaisir, il faut au contraire être efficace, pour que les projets se concrétisent au plus vite !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La procédure de révision allégée est supprimée par l'article 1^{er} A. La modification simplifiée ne peut faire l'objet d'une exemption de principe d'évaluation environnementale : la [directive 2001-42](#) encadre fortement les possibilités d'évolution sur ce point. Retrait.

Mme Valérie Létard, ministre. – Effectivement, cet amendement est contraire à la directive sur les plans programmes : tous ceux qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement doivent être soumis à évaluation environnementale.

Même si je souhaite que le cadre européen évolue, supprimer l'évaluation environnementale fragiliserait les documents d'urbanisme sur le plan contentieux, donc les collectivités qui en sont les auteurs.

M. Michel Canévet. – Je le retire, mais je compte sur la ministre pour faire évoluer le droit européen. (*Sourires*)

L'amendement n°88 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°92 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

M. Michel Canévet. – Il s'agit de mieux définir les espaces déjà urbanisés, notamment dans les communes soumises à la loi Littoral. Le bon sens consiste à dire qu'ils peuvent être densifiés, mais cela ne se fait pas aussi facilement qu'on le voudrait. Avançons !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La loi Élan a substitué la notion de secteur déjà urbanisé à celle de hameau nouveau intégré à l'environnement, qui aurait fait l'objet d'une jurisprudence restrictive. C'est la commission des affaires économiques du Sénat, sous l'impulsion de Dominique Estrosi Sassone, qui a précisé le rôle du Scot dans l'identification de ces secteurs, pour faciliter l'urbanisation. Ne supprimons pas une disposition qui sécurise les porteurs de projets.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis pour les mêmes raisons.

L'amendement n°92 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°150 rectifié](#) de M. Haye et *alii*.

M. Ludovic Haye. – Instituées pour constituer des réserves foncières en prévision de projets d'aménagement d'intérêt général, les zones d'aménagement différé (ZAD) sont des outils cruciaux de planification, notamment pour les communes dont le PLU n'est pas encore approuvé. Or nombre de communes ou d'EPCI se heurtent à des délais très longs lorsqu'ils demandent la création d'une ZAD.

À quoi sert un outil s'il est rendu inopérant par les contraintes administratives ?

Cet amendement introduit une procédure claire : lorsque la demande émane d'une commune, le préfet doit répondre sous six mois ; à défaut, la demande est réputée rejetée.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délai de réponse du préfet. Encadrer ce délai en précisant que le silence vaut rejet reviendrait à bloquer le projet même quand le préfet souhaite y donner droit. La solution passe par le dialogue entre collectivités et services déconcentrés. Retrait ?

Mme Valérie Létard, ministre. – Cet amendement crée une différence de traitement entre les communes d'une part et les EPCI et les établissements publics territoriaux (EPT) d'autre part. L'instruction dépend du niveau de complexité du dossier. Contraindre le délai n'est pas gage de simplification. Retrait ?

M. Ludovic Haye. – J'entends ces arguments, mais ce dispositif, censé faciliter la mission de nos élus, ne joue pas son rôle. Je suis prêt à y travailler avec vous, mais maintiens mon amendement.

L'amendement n°150 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°90 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

M. Michel Canévet. – Il s'agit d'élargir la notion de projet d'intérêt national majeur à l'aménagement du territoire, car un projet économique peut être vital pour un territoire. Ces projets ne doivent pas être cantonnés aux grandes agglomérations.

Il est essentiel de lever les contraintes administratives qui bloquent les projets. Le temps économique n'est pas le temps administratif. Nous nous battons, au sein de la délégation sénatoriale aux entreprises, pour que les entreprises puissent se développer sur tout le territoire et assurer la prospérité de la France demain. Il est temps d'agir pour une France qui aille mieux, une France où les projets se concrétisent !

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Les projets d'intérêt national majeur bénéficient d'une procédure

de mise en compatibilité accélérée des documents d'urbanisme et de planification. Le Sénat n'y était guère favorable, car la procédure est menée par l'État ; le maire cède la main.

J'ai peine à voir sur quels critères un projet industriel concourt à l'aménagement du territoire, ce n'est pas son objet. Pour les projets structurants, il existe la procédure de déclaration de projet. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Il ne me semble pas pertinent de faire évoluer le cadre des projets nationaux d'intérêt majeur moins de deux ans après sa création. Ce débat a déjà eu lieu dans le [projet de loi de simplification de la vie économique](#). Retrait, sinon avis défavorable.

L'amendement n°90 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°87 rectifié](#) de M. Canévet et *alii*.

M. Michel Canévet. – Les gens se plaignent des délais pour obtenir un permis de construire. Or, pour rétablir nos finances publiques, il importe d'encourager les projets. De nombreux projets de logements, madame la ministre, sont bloqués par des contraintes administratives. La solution est toute simple : supprimer le permis de construire, et tout passer en déclaration préalable. (*Mme Dominique Estrosi Sassone rit.*) L'instruction prendra beaucoup moins de temps.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente de la commission. – Ça, c'est sûr !

M. Michel Canévet. – Nos problèmes de logement tiennent largement aux contraintes autour de la construction, dont le ZAN. La raréfaction des terrains va faire flamber les coûts. Je vous appelle à un sursaut : il est temps de prendre des mesures pour faire progresser les projets. Votez cet amendement ! (*M. Jean-François Longeot applaudit.*)

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Substituer la déclaration préalable au permis de construire nécessiterait des coordinations juridiques telles que cela gênerait pour plusieurs mois la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Souvent, le permis de construire embarque d'autres autorisations, comme celles données par l'ABF ou portant autorisation d'exploitation commerciale.

Imposer pour tous les projets un délai d'instruction uniforme d'un mois engorgerait les services instructeurs et aboutirait à de nombreuses décisions de non-opposition tacite illégales, qui pourraient faire l'objet de contentieux. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – L'urbanisme associe les constructions aux permis de construire. La déclaration préalable, beaucoup plus légère, est réservée aux travaux de faible ampleur.

Inverser la logique complexifierait le travail de contrôle et de police de l'urbanisme des collectivités,

qui n'auraient qu'un temps très court pour instruire des projets importants. Il y a un enjeu de sécurité, notamment au regard des risques naturels et liés au bâti.

Enfin, la rédaction devrait être revue pour être opérationnelle.

Tout en entendant votre volonté farouche de simplification, retrait, sinon avis défavorable.

M. Michel Canévet. – Je ne le retirerai pas. Il est temps que chacun prenne conscience de la réalité économique et des difficultés auxquelles nous sommes confrontés. La complexité est telle qu'il ne se passe plus rien. Pas étonnant que le déficit atteigne 5,4 % ! (*Mme Audrey Linkenheld proteste.*)

Regardons la réalité : on bloque les projets qui généreraient de la croissance. À quand le choc de simplification ? Si nous continuons ainsi, nous serons les derniers de la classe en matière de comptes publics. (*La fougue de l'orateur fait sourire à gauche.*) Veut-on paupériser le pays ? Que nos concitoyens ne puissent plus se loger, avoir un revenu décent ?

M. Yannick Jadot. – On n'a pas pris le même menu... (*Rires sur les travées du GEST*)

L'amendement n°87 rectifié n'est pas adopté.

Article 3

Mme la présidente. – [Amendement n°138](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Le permis d'aménager multisites vise à faciliter l'instruction d'opérations d'aménagements complexes portant sur plusieurs parcelles non contiguës. Par exemple, la renaturation d'un terrain accompagnée de la construction de logements sur une autre parcelle.

Prévoir un critère de demandeur unique évite notamment les contournements, dont s'alarment les associations d'élus. Les porteurs de projet peuvent se constituer en groupements momentanés pour porter le projet *via* une personne morale.

Nous proposons donc de revenir à l'article 3 voté à l'Assemblée nationale, qui a montré sa pertinence dans le cadre de l'expérimentation.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La commission avait supprimé la condition de demandeur unique, mais les associations d'élus nous ont confirmé que l'instruction serait complexe en cas de demandeurs multiples. Avis favorable.

M. Laurent Burgoa. – Madame la ministre, je trouve cet amendement intéressant, mais briefez bien vos DDTM. Au vu de l'expérience locale, ce sont eux qui sont bloquants.

M. Jean-François Longeot. – Bravo !

L'amendement n°138 est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°19 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Pour lever les freins à la renaturation, gros morceau du ZAN, nous autorisons l'intégration de parcelles à renaturer dans un permis d'aménager multisite. Cela sécurisera les élus.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – L'amendement me paraît satisfait, mais nous pouvons l'inscrire dans la loi. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°19 rectifié est adopté.

L'article 3, modifié, est adopté.

Après l'article 3

Mme la présidente. – [Amendement n°17 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – La définition actuelle de l'unité foncière – un îlot d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire ou à une même indivision – ne reflète plus les besoins des porteurs de projets. Nous la remplaçons par celle d'assiette du projet, plus opérationnelle.

Mme la présidente. – [Amendement n°34 rectifié ter](#) de M. Lefèvre et *alii*.

M. Laurent Burgoa. – Défendu.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – La notion d'assiette de projet n'est pas définie dans le code de l'urbanisme.

Je comprends le sens de la proposition, mais elle bouleverse l'économie des autorisations d'urbanisme. Que se passerait-il, par exemple, si les parcelles sont situées dans les zones différentes du PLU, voire sur deux communes différentes ? Faudra-t-il faire la moyenne des règles applicables ? Une telle réforme ne peut se faire au détour d'une proposition de loi. Demande de retrait de ces deux amendements.

Mme Valérie Létard, ministre. – La notion d'assiette de projet pour l'instruction des permis est une piste très intéressante, mais il est prématuré de l'appliquer directement à toutes les règles d'urbanisme. On risque un décalage total entre le PLU et les règles applicables.

Un groupe de travail creuse cette question au sein du ministère. L'article 3 apporte une première réponse grâce aux permis multisites pour des parcelles non contiguës. Demande de retrait : nous vous associerons aux travaux du groupe de travail, monsieur le sénateur.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Dont acte. À l'occasion du ZAN et de Trace, nous avons dit que nous ne voulions plus un urbanisme comptable descendant, mais un urbanisme de projet. Tant mieux si un groupe de travail s'y penche, bien volontiers pour y participer.

L'amendement n°17 rectifié quinquies est retiré, ainsi que l'amendement n°34 rectifié ter.

Mme la présidente. – [Amendement n°81 rectifié ter](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Cet amendement harmonise la durée de validité des autorisations administratives et environnementales liées à un même projet avec celle du permis de construire.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Un tel alignement aurait des effets de bord dommageables, notamment lorsque des autorisations connexes sont accordées pour une durée limitée, doivent être renouvelées périodiquement ou excèdent la durée de validité de l'autorisation concernant les seuls travaux – ainsi lorsqu'un permis de construire embarque une autorisation d'exploitation commerciale, valable un an à compter de l'achèvement des travaux. Avis défavorable. La partie réglementaire du code assure déjà l'articulation.

Mme Valérie Létard, ministre. – Cet amendement reprend une proposition de l'Assemblée nationale que votre commission a supprimée. Nous devons avancer sur la coordination entre les régimes d'autorisation prévus par les différents codes. Toutefois, votre rédaction n'a pas sa place dans le code et, surtout, l'autorisation environnementale n'a pas de durée de validité par défaut pouvant être modulée. Un travail de fond s'impose ; j'aimerais vous y associer, monsieur le sénateur. Retrouvons-nous vite pour en discuter. Dans l'attente, retrait.

L'amendement n°81 rectifié ter est retiré.

Article 3 bis BA

Mme la présidente. – [Amendement n°189](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Le certificat de projet a été créé à titre expérimental par ordonnance en 2014 et pérennisé par ordonnance en 2017. Le Conseil général de l'alimentation, de l'agriculture et des espaces ruraux (CGAAER) en a fait un bilan très critique : inutile d'en prévoir une nouvelle application.

Mme Sylviane Noël, rapporteure. – Le certificat de projet a été abrogé par la loi Énergies renouvelables de 2023, mais il ne portait que sur l'autorisation environnementale. Le dispositif proposé ici, déjà adopté par notre commission dans le [projet de loi Logements abordables](#), est plus large. Inspiré du certificat de projet friches, il sécurise les porteurs de projets. Nous l'avons limité aux projets de plus de 50 logements, pour ne pas engorger les services déconcentrés. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Le certificat de projet a été supprimé par la loi Aper car peu utilisé. Il vaut mieux concentrer l'effort sur l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées afin d'accélérer la mise en œuvre des projets stratégiques,

que de créer des étapes et des formalités supplémentaires.

Nous devons mieux articuler les autorisations issues de différentes législations. Il y a là un vrai gisement d'efficacité.

Le porteur de projet pourra toujours échanger avec l'administration lors du cadrage préalable. Avis défavorable.

L'amendement n°189 n'est pas adopté.

L'article 3 bis BA est adopté.

Article 3 bis B

Mme la présidente. – [Amendement n°20 rectifié](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Cet amendement aligne toutes les autorisations d'urbanisme sur celle du permis de construire.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Votre amendement aurait dû s'imputer à l'article 3 bis A, supprimé en commission. Celui-ci traite de la cristallisation des règles applicables aux permis modificatifs. Retrait ?

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°20 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n°190](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – L'article 3 bis B généralise la cristallisation du droit en vigueur au moment de la délivrance du permis initial. Cela revient à appliquer des règles datant parfois de plusieurs décennies.

Une exception est prévue pour les règles relatives à la sécurité et à la salubrité publique. Par cohérence, nous l'élargissons aux règles relatives à l'environnement.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Il s'agit ici uniquement de règles d'urbanisme et non de règles relatives à l'environnement, dont le respect est vérifié par une autorité distincte. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même argument, même avis.

L'amendement n°190 n'est pas adopté.

L'article 3 bis B est adopté.

Après l'article 3 bis B

Mme la présidente. – [Amendement n°70 rectifié](#) de Mme Berthet et *alii*.

Mme Martine Berthet. – Actuellement, le permis de construire à caractère précaire peut être assorti d'un délai d'enlèvement de la construction, parfois obligatoire, parfois à l'appréciation de l'autorité compétente. Mais le droit en vigueur ne permet pas à celle-ci de proroger le délai ainsi fixé – une rigidité

source de difficultés, notamment lorsque la prorogation éviterait une nouvelle procédure inutile.

Cet amendement permet à l'autorité compétente de proroger le délai par simple décision, dès lors que les conditions ayant justifié la précarité du permis sont inchangées.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Cela répond à un besoin identifié dans le cadre de la préparation des jeux Olympiques et Paralympiques 2030. Actuellement, pour proroger un permis délivré à titre précaire, nous devons en passer par un article de loi *ad hoc* – on est loin de la simplification ! Cet amendement permet à l'autorité compétente de renouveler l'autorisation si cela est pertinent. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Rien n'oblige l'autorité compétente à fixer un délai, sauf dans certains secteurs protégés.

Ces permis autorisent à titre exceptionnel des constructions qui ont par essence une vocation précaire. On ne peut déroger de façon disproportionnée aux règles de l'urbanisme. Il faut définir les besoins en amont pour anticiper la durée nécessaire, plutôt que de proroger.

D'accord pour avancer sur ce sujet, mais il faudrait border l'amendement, qui ne fixe aucun délai, aucune limite à la prorogation. Le cadre est vraiment très léger. Avis défavorable.

L'amendement n°70 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Article 3 bis

Mme la présidente. – [Amendement n°191](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Yannick Jadot. – Cet amendement supprime l'article 3 bis qui étend aux permis d'aménager les régimes dérogatoires afin d'installer infrastructures et logements temporaires sur les grands chantiers des EPR2. Bref, les EPR2 n'existent pas encore, mais nous prévoyons des logements précaires pour ceux qui les construiraient ! Ces chantiers prennent beaucoup, beaucoup, beaucoup de temps. Ils doivent être l'occasion de redynamiser les communes environnantes, plutôt que de faire émerger des villages ouvriers *ex nihilo* !

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Il y a des besoins urgents en logements. Nous n'avons d'autre moyen que de parer au plus pressé pour faire face à l'accroissement temporaire de population dû aux chantiers. La dérogation est encadrée dans le temps ; et la commission l'a encadrée davantage encore. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis.

L'amendement n°191 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°154](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – Cet amendement se rapproche du texte issu de l'Assemblée nationale, visant à faciliter la réalisation des chantiers d'EPR2. Ces chantiers stratégiques nécessitent l'installation temporaire de constructions pour loger les personnels affectés aux chantiers, dispensées de formalités d'urbanisme. Cette dispense sera cadrée. Le préfet devra donner son accord, ainsi que le maire ; la durée est limitée à dix ans, renouvelable une fois. L'opérateur devra constituer des garanties financières pour la remise en état du site. Cette rédaction a été travaillée avec les collectivités concernées, les préfets et l'exploitant des futurs réacteurs : elle est consensuelle et bordée.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – En rétablissant le texte de l'Assemblée, vous écrasez l'ensemble des modifications adoptées par la commission, à l'initiative de différents groupes, dont la restriction aux constructions nécessaires au logement des salariés des chantiers ou encore le rétablissement de l'autorisation d'urbanisme. Avis défavorable.

L'amendement n°154 n'est pas adopté.

L'article 3 bis est adopté.

Après l'article 3 bis

Mme la présidente. – [Amendement n°155](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, ministre. – La [loi du 22 juin 2023](#) a dispensé les réacteurs de permis de construire, mais les dispositions du code de la construction et de l'habitation ne sont pas adaptées aux installations nucléaires, plus exigeantes en matière de sécurité, de protection contre les risques naturels, explosions et incendies, ou encore de confinement. Les règles acoustiques, les obligations de végétalisation ou d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures sont peu pertinentes sur des réacteurs. (*M. Yannick Jadot s'en amuse.*)

Cet amendement écarte les règles de droit commun au profit des règles spécifiques.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Je ne cache pas mon inconfort sur cet amendement qui est très loin de nos préoccupations, alors que l'Assemblée nationale examine en ce moment un texte Énergie qui comporte un volet sur la relance du nucléaire.

Vous nous demandez de déroger aux règles de sécurité – y compris de qualité sanitaire, d'accessibilité, de performance énergétique et environnementale, mais aussi de sécurité incendie – sans préciser par quoi tout cela sera remplacé. Avis défavorable.

L'amendement n°155 n'est pas adopté.

Article 4

Mme la présidente. – [Amendement n°192](#) de M. Jadot et *alii*.

M. Daniel Salmon. – Nous supprimons cet article 4, qui renforce la police de l'urbanisme – déjà largement suffisante – mais réduit les droits de recours des citoyens. Cela aura pour effet de pousser les associations à déposer systématiquement des contributions à toutes les participations du public, créant une lourdeur inutile.

Vous raccourcissez le délai pour introduire un recours gracieux, dont tout l'intérêt est d'éviter le recours contentieux. Vous allez en réalité multiplier ces derniers et embouteiller les tribunaux !

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. – Nombre de collègues ont travaillé à améliorer l'article 4, sur le phénomène dit de cabanisation. Je salue en particulier la contribution de Jean Sol. Une suppression de l'article remettrait en cause tout le travail accompli. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – L'accélération du traitement du contentieux de l'urbanisme bénéficiera à tous. Il est normal que les parties obtiennent une réponse dans un délai acceptable. Le dispositif permettra un gain de temps allant jusqu'à quatre mois, ce qui n'est pas négligeable.

Le droit doit être respecté par tous. Les maires, de l'Hérault et d'ailleurs, sont aujourd'hui démunis : ils attendent des propositions concrètes.

L'amendement n°192 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°10](#) de M. Sol.

M. Jean Sol. – Pour renforcer l'action publique face à la cabanisation, je propose d'accélérer le recours aux mises en demeure en prévoyant que l'intéressé puisse présenter ses observations après la mise en demeure.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. – Je viens de rendre hommage aux travaux de notre collègue Jean Sol sur cette question. En l'occurrence, toutefois, je suis obligé de souligner au nom de la commission des lois que sa proposition pose problème au regard du principe du contradictoire et qu'elle viderait de sa substance la mise en demeure, qui permet d'éviter des contentieux. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis pour les mêmes raisons.

L'amendement n°10 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°165 rectifié](#) de Mme Bellurot et *alii*.

Mme Catherine Di Folco. – Défendu.

Mme la présidente. – [Amendement n°67](#) de M. Fargeot.

[Amendement n°68 rectifié](#) de M. Fargeot.

Les amendements n°67 et 68 rectifié ne sont pas défendus.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. – L'amendement n°165 rectifié instaure une procédure de démolition d'office à la main du maire. Nous soutenons tout à fait l'intention, mais le dispositif proposé présente des difficultés : un maire pourrait procéder à d'importants travaux avec un risque de se voir dédit par la justice quelques mois plus tard ; aucune articulation n'est opérée entre cette procédure et celle prévue en cas de construction portant atteinte à la sécurité ou à la santé des personnes. Dès lors, avis défavorable.

Je reprends l'amendement n°68 rectifié, qui élargit la procédure accélérée de démolition d'office aux zones non urbaines, une évolution bien encadrée et qui me paraît tout à fait pertinente.

Mme la présidente. – Il devient [l'amendement n°225](#).

Mme Audrey Linkenheld. – M. Fargeot a de la chance !

Mme Valérie Létard, ministre. – Retrait de l'amendement n°165 rectifié en faveur de l'amendement n°225.

L'amendement n°165 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°225 est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°64 rectifié](#) de M. Grosvalet et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Nous vivons dans un État de droit, n'en déplaise à mon prédécesseur à la présidence du syndicat mixte de Notre-Dame des Landes. Cette fonction m'a donné quelque idée de ce qu'est un recours dilatoire... Reste que la mesure proposée est une atteinte caractérisée aux droits des requérants. Le diagnostic est bon mais le remède, inadapté.

Mme la présidente. – [Amendement n°116 rectifié](#) de Mme Linkenheld et du groupe SER.

Mme Audrey Linkenheld. – Cet amendement est très similaire. Nous supprimons les alinéas limitant l'intérêt à agir aux personnes ayant participé antérieurement aux procédures de participation du public.

Nous avons tous été confrontés à des recours abusifs et à des procédures dilatoires. Mais comment prouverait-on qu'une personne a participé aux débats ? Et *quid* d'une personne qui se serait fait représenter ? L'objectif peut s'entendre, mais le système proposé créerait des difficultés insolubles. Au bout du compte, les contentieux seront encore plus nombreux et les délais, encore plus longs.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. – Avis défavorable. Mme Linkenheld sait – car

nous avons fait partie d'un même exécutif, alors transpartisan – que j'ai mené de nombreuses procédures de concertation pour l'élaboration d'un PLUi et d'un Scot : chaque fois, nous notions les présents ou, en cas de consultation électronique, d'où venaient les demandes. Un requérant qui n'a pas participé à la procédure puis remet tout en cause, c'est précisément ce qui contribue aux retards systématiques, conduisant à des projets qui durent six, sept ou huit ans, contre trois de l'autre côté de la frontière, en Belgique !

M. Laurent Burgoa. – Très bien !

Mme Valérie Létard, ministre. – La participation du public à l'élaboration des documents est essentielle ; il faut la favoriser. Mais il n'est pas légitime qu'une personne n'ayant pas participé puisse tout remettre en cause au bout du processus, alors que ses remarques auraient pu être profitables à tous si elles avaient été formulées plus tôt. Ce sont des techniques abusives et dilatoires. Avis défavorable.

L'amendement n°64 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°116 rectifié.

Mme la présidente. – [Amendement n°82 rectifié ter](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Nous connaissons tous les conséquences de ces recours abusifs sur la mise en chantier des projets. Nous proposons une présomption d'urgence lorsqu'un référé-suspension est engagé contre un refus d'autorisation. Il s'agit d'unifier le régime du référé-suspension en matière de refus et d'octroi.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. – Cette mesure est tout à fait intéressante. Guillaume Kasbarian, alors ministre, l'avait déjà proposée. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°82 rectifié ter est adopté.

Mme la présidente. – [Amendement n°65 rectifié](#) de M. Masset et *alii*.

M. Philippe Grosvalet. – Là encore, le diagnostic semble bon mais le remède, inapproprié. En supprimant le caractère suspensif du recours, on risque d'engorger les tribunaux en se privant d'une possibilité de négociation. Cela fragiliserait les porteurs de projet.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°117 rectifié](#) de Mme Linkenheld et du groupe SER.

Mme Audrey Linkenheld. – Défendu.

Mme la présidente. – [Amendement n°69 rectifié](#) de Mme Borchio Fontimp et *alii*.

Mme Alexandra Borchio Fontimp. – Nous élargissons le délai réduit d'un mois à l'ensemble du contentieux des autorisations d'urbanisme, pour réduire les coûts liés à l'incertitude. Les recours

finissent par mettre en péril la validité des promesses de vente.

Mme la présidente. – [Amendement n°48 rectifié bis](#) de M. Parigi et *alii*.

L'amendement n°48 rectifié bis n'est pas défendu.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. – Avis défavorable aux amendements n°65 rectifié et 117 rectifié : nous voulons réduire la durée des procédures en incitant les requérants à former plus rapidement un recours administratif ou à déposer directement un contentieux.

Merci à Mme Borchio Fontimp, à qui le texte de la commission doit beaucoup. Avis très favorable à son amendement n°69 rectifié, qui étend l'application du délai réduit. Cette mesure concilie la possibilité pour l'autorité ayant prononcé une décision de bonne foi mais ayant oublié un motif de refus de le mentionner plus tard avec la nécessaire accélération des délais de jugement. La cristallisation des moyens est tout à fait pertinente.

Mme Valérie Létard, ministre. – Avis défavorable aux amendements n°65 rectifié et 117 rectifié. Sagesse sur l'amendement n°69 rectifié, qui apporte des précisions essentielles.

M. Grégory Blanc. – Autant je puis entendre qu'il faille mieux encadrer les procédures, autant on ne peut supprimer tout ce qui relève du débat et de la respiration démocratique, au risque de faire naître de graves difficultés. Gardons-nous de fragiliser tout l'édifice ! Ou alors, assumez que le dialogue est impossible et refusez tout recours.

Les amendements identiques n°65 rectifié et 117 rectifié ne sont pas adoptés.

L'amendement n°69 rectifié est adopté.

L'article 4, modifié, est adopté.

Après l'article 4

Mme la présidente. – [Amendement n°6 rectifié ter](#) de M. Jean-Baptiste Blanc et *alii*.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Nous proposons de renforcer la lutte contre les recours manifestement abusifs en instaurant des sanctions dissuasives : l'amende doit pouvoir atteindre 10 000 euros, conformément aux standards du droit civil.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°45 rectifié quinquies](#) de M. Lefèvre et *alii*.

Mme Micheline Jacques. – Défendu.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis. – Le juge administratif a déjà des outils à sa disposition. Les auteurs des amendements sont satisfaits. Retrait, sinon avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – En effet, le juge peut déjà prononcer une amende allant jusqu'à

10 000 euros. La rédaction actuelle lui laisse plus de latitude. Retrait, sinon avis défavorable.

M. Jean-Baptiste Blanc. – Le juge le fait très rarement, en sorte que les requérants doivent souvent saisir la justice civile pour obtenir réparation.

Les amendements identiques n^{os}6 rectifié ter et 45 rectifié quinquies sont retirés.

Mme la présidente. – [Amendement n^o27 rectifié bis](#) de M. Fargeot et *alii*.

M. Jean-François Longeot. – Les porteurs de projet alertent sur les recours abusifs n'ayant qu'un seul but : retarder, voire bloquer, les projets. Les surcoûts qui en résultent sont élevés. Le juge administratif doit pouvoir rejeter par ordonnance les recours manifestement abusifs.

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis.* – C'est une mesure de bon sens, déjà satisfaite. N'alourdissons pas le droit sans raison. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, *ministre.* – Même avis, pour les mêmes raisons. L'année dernière, un tiers des requêtes ont été rejetées par voie d'ordonnance.

L'amendement n^o27 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – [Amendement n^o23](#) de M. Buval et du RDPI.

M. Frédéric Buval. – Les autorisations d'urbanisme en matière de bâtiments commerciaux se heurtent presque toujours à des recours. Cet amendement instaure une commission d'admission préalable, à l'instar de celle qui existe au Royaume-Uni, où un quart seulement des recours passent ce filtre.

Mme la présidente. – [Amendement identique n^o28 rectifié bis](#) de M. Fargeot.

M. Jean-François Longeot. – Défendu.

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis.* – Je comprends l'intention, mais nous avons supprimé cette procédure d'admission préalable après avoir auditionné les représentants de la justice administrative : ils nous ont expliqué qu'elle alourdirait les procédures sans bénéfice tangible sur les délais et pourrait même ralentir le traitement des affaires. Les juridictions peuvent déjà rejeter par des ordonnances de tri les requêtes manifestement infondées. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, *ministre.* – Même avis.

Les amendements identiques n^{os}23 et 28 rectifié bis ne sont pas adoptés.

Après l'article 6 (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n^o136 rectifié](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, *ministre.* – Cet amendement simplifie les échanges de données entre l'administration fiscale et les bailleurs sociaux, en particulier le groupe d'intérêt public pour le système national d'enregistrement des demandes de logement social (GIP-SNE). Cela simplifiera les démarches des demandeurs. Un décret en Conseil d'État clarifiera la mesure.

M. Guislain Cambier, *rapporteur.* – Dans la lignée de l'article 1^{er} bis, nous sommes favorables à cet amendement qui mobilisera les bases de données existantes et allégera la charge des bailleurs sociaux.

L'amendement n^o136 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Article 6 bis

Mme la présidente. – [Amendement n^o118](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – La commission a supprimé la déclaration préalable pour l'installation de panneaux solaires domestiques. Or cette déclaration peut être utile, notamment pour permettre aux maires de prescrire des mesures assurant la bonne intégration du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Mme la présidente. – [Amendement identique n^o206](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, *ministre.* – Défendu.

M. Guislain Cambier, *rapporteur.* – Avis défavorable. L'article introduit une souplesse nécessaire pour la pose de panneaux solaires domestiques. Il est fréquent que diverses règles fixées dans le PLU s'opposent à la pose de ces installations. Elles sont inopérantes en la matière, mais les services instructeurs l'ignorent trop souvent et les demandeurs, de guerre lasse, renoncent souvent.

M. Yannick Jadot. – Très bien !

Les amendements identiques n^{os}118 et 206 ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – [Amendement n^o194](#) de M. Grégory Blanc et *alii*.

M. Grégory Blanc. – Quand nous nous déplaçons dans nos départements, nous avons tous en tête telle cloche classée qui empêche l'installation de panneaux photovoltaïques, ou encore une crypte classée dans l'église empêchant l'installation d'ombrière.

Si nous voulons développer les énergies renouvelables, l'avis de l'ABF devrait être un avis simple, et non pas conforme. Simplifions ! C'est du bon sens.

M. Guislain Cambier, *rapporteur.* – Votre amendement irait jusqu'à dispenser de déclaration préalable l'installation de panneaux photovoltaïques domestiques dans le périmètre des ABF. Le

développement du photovoltaïque ne peut se faire au détriment du patrimoine.

Nous avons voté une telle mesure dans le projet de loi de simplification de la vie économique. Son vote aujourd'hui à l'Assemblée nationale nous amène à donner un avis de sagesse.

Mme Valérie Létard, ministre. – La préservation du cadre de vie est un enjeu majeur, comme le développement des énergies renouvelables. Il faut trouver un équilibre, or les ABF sont un acteur de référence pour garantir cet équilibre dans les espaces patrimoniaux. Votre amendement vise les monuments historiques eux-mêmes, pour lesquels on imagine mal renoncer à leur avis.

Des guides et doctrines ont été élaborés par les ministères chargés du patrimoine et de l'énergie renouvelable. Ils encadrent les avis rendus par les ABF et ont produit des effets : le nombre d'avis favorables à l'installation des panneaux photovoltaïques a augmenté.

Retrait, sinon avis défavorable.

M. Vincent Louault. – Pour une fois, je vais défendre les ABF : ici, cela va trop loin. Après avoir mis partout des éoliennes en mode *free style*, je vous invite à un peu de modération. Là, c'est la bouteille d'encre qui s'est renversée par terre...

M. Grégory Blanc. – Il ne s'agit pas de faire n'importe quoi. Je suis étonné par ces propos. Je parle d'une cloche qui empêche l'installation de panneaux photovoltaïques proposée par un agriculteur et validée par la mairie. Il s'agit de concilier le développement de l'autoconsommation et la protection du patrimoine. Aujourd'hui on constate des pratiques extensives de la protection du patrimoine. Monsieur Louault, toutes ces injonctions paradoxales rendent les gens un peu dingues ! Il faut défendre le patrimoine, mais avec justesse et justice. Des élus ruraux et des agriculteurs ne comprennent pas ce qui se passe.

M. Ludovic Haye. – Pour mettre d'accord les deux orateurs : j'avais déposé un amendement déclaré irrecevable réduisant le périmètre autour d'un monument classé à 250 mètres plutôt que 500 mètres. Ce serait pertinent dans bien des cas.

L'amendement n°194 n'est pas adopté.

L'article 6 bis est adopté.

Après l'article 6 bis

Mme la présidente. – [Amendement n°79 rectifié](#) de Mme Artigalas et *alii*.

Mme Viviane Artigalas. – La vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) inversée permet à un organisme HLM de vendre des logements non sociaux d'un programme majoritairement composé de logements sociaux, avec des objectifs de mixité sociale. Cette vente est soumise à diverses conditions, dont

l'autorisation du représentant de l'État. Supprimons cette autorisation, pour encourager les Vefa inversées.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – La commission a déjà montré son ouverture à l'égard de la Vefa inversée. Elle contribue aux objectifs de mixité sociale et est encadrée. Votre proposition est une simplification bienvenue. Sagesse.

Mme Valérie Létard, ministre. – Nous sommes très favorables à cet amendement.

L'amendement n°79 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°119](#) de M. Féraud et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – Simplifions, pour les collectivités, la gestion des emplacements réservés, avec un dispositif plus équilibré.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Cet amendement dispense la collectivité de réformer son PLU si elle renonce à ses emplacements réservés. Cette simplification est bienvenue. Avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Même avis, pour les mêmes raisons.

L'amendement n°119 est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – [Amendement n°35 rectifié ter](#) de M. Lefèvre et *alii*.

M. Laurent Burgoa. – Défendu.

M. Guislain Cambier, rapporteur. – Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale. Cependant, cette disposition ne vaut pas pour les constructions réalisées sans aucune autorisation d'urbanisme, et c'est heureux ! Sinon, des constructions illégales seraient automatiquement régularisées au bout de dix ans.

Votre amendement va à rebours de la lutte contre la cabanisation des Enaf, notamment outre-mer. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – Les plus graves irrégularités sont exclues de ces dispositions. Assouplir les règles serait une incitation à construire des bâtiments sans autorisation. Retrait.

L'amendement n°35 rectifié ter est retiré.

Article 7 (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°123](#) de Mme Artigalas et du groupe SER.

Mme Viviane Artigalas. – Les élus locaux se heurtent aux nombreux recours contre les ensembles comprenant une part de logements sociaux. L'amendement rétablit l'article 7 issu d'un amendement du groupe socialiste de l'Assemblée

nationale priorisant et encadrant les délais de traitement des recours contre des projets comportant plus de 50 % de logements sociaux.

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis*. – En l'absence d'étude d'impact, après avoir demandé l'avis des juridictions administratives, la commission a supprimé l'article 7.

Un tel resserrement des délais n'est ni réaliste ni souhaitable, notamment en raison du respect du contradictoire. Le délai de dix mois est respecté par les juridictions administratives au prix d'efforts importants. Le délai de six mois serait difficilement atteignable.

Réduire le délai altérerait la procédure contradictoire et empêcherait le bénéficiaire de la décision attaquée de présenter des arguments dans les délais impartis.

N'agissons pas au détriment des acteurs de la construction de logements sociaux. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, *ministre*. – Un délai de six mois serait irréaliste. Il est déjà prévu une limitation à dix mois pour les logements collectifs. Avis défavorable.

*L'amendement n°123 n'est pas adopté.
L'article 7 demeure supprimé.*

Après l'article 7 (Supprimé)

Mme la présidente. – [Amendement n°131 rectifié](#) du Gouvernement.

Mme Valérie Létard, *ministre*. – Le Gouvernement propose la réduction du délai de droit commun pour l'acquisition des biens sans maître par les communes de trente à quinze ans. À l'heure où le foncier se fait rare, nous ne pouvons plus nous satisfaire du gel de parcelles urbaines.

Cette durée est équilibrée. Les héritiers auront toujours le temps de se manifester et la commune pourra construire des projets. Les maires sont aujourd'hui contraints de voir les biens se dégrader et dégrader leur environnement.

Des amendements similaires avaient été déposés en commission, mais déclarés irrecevables au titre de l'article 40. Je salue leurs auteurs.

Mme la présidente. – [Amendement identique n°195](#) de M. Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. – Défendu.

Mme la présidente. – [Sous-amendement n°208](#) de Mme Le Houerou et *alii*.

Mme Viviane Artigalas. – La mobilisation de biens vacants ou abandonnés est un enjeu pour les petites communes. Mais les procédures sont onéreuses et lourdes. Les deux sous-amendements proposent des simplifications.

Il faut distinguer le régime des biens sans maître acquis de plein droit de celui des successions en déshérence.

Mme la présidente. – [Sous-amendement n°209](#) de Mme Le Houerou et *alii*.

Mme Viviane Artigalas. – Dans le même esprit de simplification, ce second sous-amendement propose une sécurisation juridique de la propriété communale en posant le principe d'un simple acte déclaratif authentique constatant la prise de possession.

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis*. – Mon amendement et celui du Gouvernement font passer le délai de droit commun de trente à quinze ans, mesure très utile, notamment pour les zones rurales. J'y suis très favorable.

Le sous-amendement n°209 ne semble pas de nature à simplifier le droit de l'urbanisme. Le sujet majeur est bien celui du délai. Ajouter un acte déclaratif complexifie les choses. Avis défavorable.

Quant au sous-amendement n°208, c'est plutôt du clair-obscur... on est loin de simplifier. Avis défavorable.

Mme Valérie Létard, *ministre*. – Même avis pour ces deux sous-amendements.

M. Daniel Gremillet. – Je me réjouis des amendements du Gouvernement et du rapporteur. Depuis le temps que nous en parlons ! Nous aurions même pu aller plus loin...

Pas un territoire qui ne connaisse cette problématique. En plein cœur des villages, des bâtiments menacent de s'écrouler. Nous soutenons ces amendements avec enthousiasme : c'est un immense progrès !

*Le sous-amendement n°208 n'est pas adopté,
non plus que le sous-amendement n°209.*

*Les amendements identiques n°s 131 rectifié
et 195 sont adoptés
et deviennent un article additionnel.*

Mme la présidente. – [Amendement n°157 rectifié bis](#) de Mme Vérien et *alii*.

Mme Amel Gacquerre. – Cet amendement lève un verrou juridique qui bloque l'action des maires s'agissant des biens sans maître : une interprétation stricte du secret fiscal impose de ne pas diffuser des éléments. Résultat : un foncier gelé, des maisons qui tombent en ruine et des maires impuissants. Il s'agit de permettre la transmission des informations nécessaires à la commune lorsqu'il existe des indices clairs d'abandon ou de décès, ou lorsqu'une succession est ouverte depuis plus de trente ans sans successible identifié.

M. Marc-Philippe Daubresse, *rapporteur pour avis*. – Vous souhaitez à juste titre faciliter la transmission d'informations aux maires par l'administration fiscale – une demande récurrente des

élus locaux, confrontés à de graves difficultés lorsqu'ils essaient d'acquérir des biens sans maître.

Compte tenu des effets de l'amendement sur le secret fiscal, je demande l'avis du Gouvernement ; à titre personnel, avis favorable.

Mme Valérie Létard, ministre. – La loi 3DS a instauré la transmission par l'administration fiscale des informations sur les biens dont les propriétaires ne sont pas connus et pour lesquels la taxe foncière n'est pas acquittée depuis plus de trois ans. Cet amendement poursuit cet effort : sagesse.

L'amendement n°157 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.

Vote sur l'ensemble

Mme Viviane Artigalas. – Lors de la discussion générale, j'avais annoncé que nous pèserions les pour et les contre. Les pour l'emportent : il n'y a pas de nouvelles dérogations et la commission a fait voter quelques amendements remords ; parfois, le Gouvernement nous a suivis.

Cependant, nous déplorons le maintien de plusieurs irritants : l'article 1^{er} A sur la PPVE, l'article 1^{er}, qui marque un recul sur les énergies renouvelables ; l'article 1^{er} bis D sur la solarisation des parkings, entre autres.

L'article 2 contient de bonnes mesures, mais nous souhaitons quand même avoir quelques assurances ; le changement de destination des bâtiments agricoles ne passe pas, de même que l'obligation imposée aux locataires de logements sociaux de louer un parking.

À l'article 4, nous sommes allés un peu trop loin sur les recours, qui vont à l'encontre de la démocratie locale et nuisent à l'acceptabilité des projets.

Nous nous abstiendrons, même si nous espérons une amélioration du texte en CMP – nous pourrions alors peut-être le voter.

La proposition de loi est adoptée.

(Applaudissements sur les travées des groupes Les Républicains et UC ; M. Ludovic Haye applaudit également.)

Mme la présidente. – Notre ordre du jour prévoit maintenant l'examen de la proposition de loi visant à améliorer l'accès aux soins par la territorialisation et la formation, dont l'examen est également prévu demain après-midi.

En accord avec la commission des affaires sociales et le Gouvernement, je vous propose de ne pas entamer la discussion ce soir et d'en reporter le début à demain après-midi, à l'issue des questions d'actualité au Gouvernement.

Il en est ainsi décidé.

Prochaine séance demain, mercredi 18 juin 2025, à 14 heures.

La séance est levée à 23 h 35.

Pour le Directeur des Comptes rendus du Sénat,

Rosalie Delpech

Chef de publication

*Ordre du jour du mercredi 18 juin 2025***Séance publique****À 14 heures, 15 heures, 16 h 30 et le soir**

Présidence :

M. Gérard Larcher, président du Sénat
Mme Sylvie Robert, vice-présidente,
M. Xavier Iacovelli, vice-président

Secrétaires :

M. François Bonhomme, M. Guy Benarroche

1. Allocution de M. Rouslan Stefantchouk, Président de la Rada d'Ukraine
2. Questions d'actualité
3. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, visant à améliorer l'accès aux soins par la territorialisation et la formation (*texte de la commission, n°713, 2024-2025*)
4. Conclusions de la commission mixte paritaire sur la proposition de loi visant à renforcer la sécurité des professionnels de santé (*texte de la commission, n°639, 2024-2025*)
5. Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, visant à modifier la définition pénale du viol et des agressions sexuelles (*texte de la commission, n°732, 2024-2025*)
6. Proposition de loi élargissant la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements d'avoir recours au modèle de la société portuaire pour l'exploitation de leurs ports, présentée par Mme Nadège Havet, MM. Michel Canévet et Yves Bleunven (*Procédure accélérée*) (*texte de la commission, n°722, 2024-2025*)