

N° 714

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2024-2025

Enregistré à la Présidence du Sénat le 10 juin 2025

AVIS

PRÉSENTÉ

*au nom de la commission des affaires économiques (1) sur le projet de loi relatif
à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030
(procédure accélérée),*

Par Mme Martine BERTHET,

Sénatrice

(1) Cette commission est composée de : Mme Dominique Estrosi Sassone, *présidente* ; MM. Alain Chatillon, Daniel Gremillet, Mme Viviane Artigalas, MM. Franck Montaugé, Franck Menonville, Bernard Buis, Fabien Gay, Pierre Médevielle, Mme Antoinette Guhl, M. Philippe Grosvalet, *vice-présidents* ; MM. Laurent Duplomb, Daniel Laurent, Mme Sylviane Noël, M. Rémi Cardon, Mme Anne-Catherine Loïsier, *secrétaires* ; Mme Martine Berthet, MM. Yves Bleunven, Michel Bonnus, Denis Bouad, Jean-Marc Boyer, Jean-Luc Brault, Frédéric Buval, Henri Cabanel, Alain Cadec, Guislain Cambier, Mme Anne Chain-Larché, MM. Patrick Chaize, Patrick Chauvet, Pierre Cuypers, Éric Dumoulin, Daniel Fargeot, Gilbert Favreau, Mmes Amel Gacquerre, Marie-Lise Housseau, Brigitte Hybert, Annick Jacquemet, Micheline Jacques, MM. Yannick Jadot, Gérard Lahellec, Vincent Louault, Mme Marianne Margaté, MM. Serge Mérillou, Jean-Jacques Michau, Sébastien Pla, Christian Redon-Sarrazy, Mme Évelyne Renaud-Garabedian, MM. Olivier Rietmann, Daniel Salmon, Lucien Stanzione, Jean-Claude Tissot.

Voir les numéros :

Sénat : 630 et 711 (2024-2025)

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
L'ESSENTIEL.....	5
I. 30 ANS APRÈS LES JEUX D'ALBERTVILLE, LES ALPES FRANÇAISES ACCUEILLENT À NOUVEAU DES JEUX D'HIVER.....	5
A. LES JEUX DANS LES ALPES, UNE LONGUE HISTOIRE DE SPORT... ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....	5
B. UNE DYNAMIQUE RÉCENTE SUR LAQUELLE CAPITALISER : LES JOP DE PARIS 2024.....	7
II. LE PROJET DE LOI : DES DÉROGATIONS BIENVENUES POUR FACILITER LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES JOP ALPES 2030	7
A. DES DISPOSITIONS ÉPROUVÉES LORS DES JOP DE PARIS 2024.....	7
1. Pour accélérer les constructions et aménagements.....	7
2. Pour assurer l'hébergement des acteurs des Jeux pendant leur déroulement.....	8
B. DEUX DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX TERRITOIRES DE MONTAGNE.....	8
III. L'APPORT DE LA COMMISSION : UNE ADAPTATION DES DÉROGATIONS PROPOSÉES AUX SPÉCIFICITÉS DE LA MONTAGNE	9
A. DES TERRITOIRES MONTAGNEUX AUX CONTRAINTES SPÉCIFIQUES, INSUFFISAMMENT PRISES EN COMPTE.....	9
B. ÉTENDRE LES DÉLAIS ET LE CHAMP DES DÉROGATIONS POUR MIEUX TENIR COMPTE DE CES CONTRAINTES.....	9
EXAMEN DES ARTICLES	11
• <i>Article 13 (délégué) Dispense de toute formalité d'urbanisme pour dix-huit mois et au titre du code du patrimoine pour les installations temporaires liées aux JOP 2030</i>	<i>11</i>
• <i>Article 14 (délégué) Procédure de mise en compatibilité pour les opérations d'aménagement et de construction nécessaires aux JOP 2030</i>	<i>19</i>
• <i>Article 17 (délégué) Permis à double état.....</i>	<i>27</i>
• <i>Article 18 (délégué) Prorogation de permis précaires</i>	<i>37</i>
• <i>Article 18 bis (délégué) (nouveau) Non-comptabilisation de la consommation d'espaces occasionnée par les constructions et aménagements liés aux JOP 2030 pour l'atteinte des objectifs fixés par la loi Climat-résilience</i>	<i>40</i>
• <i>Article 19 (délégué) Accueil de personnes accréditées, de salariés, de bénévoles ou de forces de sécurité dans les foyers de jeunes travailleurs et les logements sociaux vacants dans les départements hôtes des JOP 2030</i>	<i>43</i>
• <i>Article 20 (délégué) Création d'une opération expérimentale pour la rénovation du parc immobilier privé des stations de montagne.....</i>	<i>48</i>
• <i>Article 24 (délégué) Servitudes pour les infrastructures de sport d'hiver.....</i>	<i>54</i>
EXAMEN EN COMMISSION.....	59

RÈGLES RELATIVES À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 45 DE LA CONSTITUTION ET DE L'ARTICLE 44 <i>BIS</i> DU RÈGLEMENT DU SÉNAT (« CAVALIERS »).....	73
LISTE DES PERSONNES ENTENDUES	75
LISTE DES CONTRIBUTIONS ÉCRITES.....	77
DÉPLACEMENT	79
LA LOI EN CONSTRUCTION	81

L'ESSENTIEL

Réunie le 10 juin 2025, la commission des affaires économiques a adopté les articles 13, 14, 17, 18, 19, 20 et 24 du projet de loi, pour lesquels elle a reçu délégation au fond de la commission des lois.

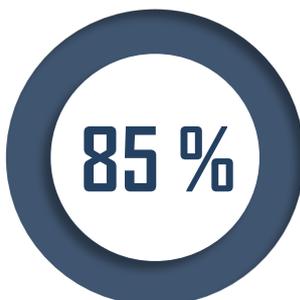
La commission a approuvé les dispositifs dérogatoires prévus en matière d'urbanisme et de logement, dont la plupart ont déjà été mis en œuvre avec succès lors des jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, mais regrette d'avoir à se prononcer avant que la liste officielle des sites-hôtes des épreuves ne soit connue.

Elle déplore également, pour un sujet aussi structurant pour les territoires, l'absence de consultation du Conseil national de la montagne en ce qui concerne les articles 20 et 24, spécifiques à la montagne, cette instance étant en cours de reconstitution.

À l'initiative de la rapporteure, Martine Berthet, la commission a adopté 7 amendements visant à mieux adapter les dispositifs proposés par le Gouvernement aux spécificités des territoires de montagne, en vue de la préparation des jeux Olympiques d'hiver de 2030.



départements-hôtes



des sites olympiques
déjà existants ou
temporaires



de spectateurs attendus

I. 30 ANS APRÈS LES JEUX D'ALBERTVILLE, LES ALPES FRANÇAISES ACCUEILLENT À NOUVEAU DES JEUX D'HIVER

A. LES JEUX DANS LES ALPES, UNE LONGUE HISTOIRE DE SPORT... ET D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le 24 juillet 2023, le comité international olympique (CIO) a officiellement retenu la **candidature des Alpes françaises pour la tenue des jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver 2030**. Pour la **quatrième fois** de

leur histoire, et plus de **trente ans après** ceux d'Albertville en 1992, les Alpes accueilleront donc en 2030 le **plus grand événement de sports d'hiver du monde**.

Si la liste officielle des sites-hôtes ne sera communiquée qu'à l'automne 2025, quatre pôles d'épreuves sont d'ores-et-déjà envisagés :



un pôle en Haute-Savoie, qui accueillerait notamment le biathlon et le ski de fond ainsi qu'un village olympique ;



un pôle en Savoie avec le bobsleigh, le skeleton, la luge, le ski alpin, et le saut à ski ainsi qu'un village olympique ;



un pôle Nice-Côte d'Azur qui accueillerait le cross, le curling, le patinage artistique, le short track, le hockey et le para-hockey ainsi qu'un village olympique ;



un pôle briançonnais avec des épreuves à Serre-Chevalier (saut acrobatique à ski, ski de bosses, big air) et à Montgenèvre (halfpipe, slopestyle, slalom géant, cross, parasnowboard cross, banked slalom) ainsi qu'un village olympique au Fort des Têtes, classé monument historique et réaménagé pour l'occasion.

Un enjeu : l'héritage des Jeux d'hiver 2030

Comme ceux de Grenoble en 1968, les Jeux d'Albertville de 1992 ont largement contribué à **améliorer les infrastructures sportives, de transports et d'hébergement** de la région Savoie - Mont-Blanc, et lui ont donné une visibilité mondiale qui a contribué à en faire **un des hauts-lieux mondiaux du tourisme et des sports d'hiver**.

À l'instar de cet héritage, la commission a à cœur que les **territoires hôtes des Jeux de 2030 tirent pleinement parti de l'organisation de ces manifestations**, notamment grâce à des **améliorations pérennes de l'habitat et des équipements collectifs existants**.

B. UNE DYNAMIQUE RÉCENTE SUR LAQUELLE CAPITALISER : LES JOP DE PARIS 2024

Afin de bénéficier d'un retour d'expérience des jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024, en amont de l'examen du texte par la commission des affaires économiques, sa rapporteure, Martine Berthet, s'est rendue sur le site de l'ancien Village des athlètes, dont la reconversion a permis la création de plus de 600 logements - logements sociaux, intermédiaires, logements-foyers à destination d'étudiants et d'autres publics vulnérables mais aussi logements en accession - qui seront livrés dans quelques mois aux habitants de Saint-Ouen et Saint-Denis (93).

II. LE PROJET DE LOI : DES DÉROGATIONS BIENVENUES POUR FACILITER LA PRÉPARATION ET L'ORGANISATION DES JOP ALPES 2030

Les articles délégués au fond à la commission des affaires économiques visent à faciliter et à accélérer les chantiers nécessaires à la préparation et à l'organisation des Jeux, *via des ajustements législatifs temporaires et ciblés en matière d'urbanisme et de logement*.

A. DES DISPOSITIONS ÉPROUVÉES LORS DES JOP DE PARIS 2024

1. Pour accélérer les constructions et aménagements



Trois dispositions répliquant des mesures prévues dès 2018 en vue des Jeux de Paris 2024 :



une **dispense d'autorisation d'urbanisme** pour les installations et aménagements temporaires (*article 13*) ;



la possibilité d'utiliser la procédure de **mise en compatibilité des documents d'urbanisme** pour permettre la réalisation de projets liés aux JOP (*article 14*) ;



la possibilité de délivrer des **permis à double état** pour les constructions et aménagements liés aux JOP, ayant ensuite vocation à être transformés en logements ou équipements pérennes (*article 17*).

Ces dérogations prévues dès 2018 n'ont été ajustées qu'à la marge, notamment en intégrant le régime des autorisations au titre de la protection des **monuments historiques**, afin de faciliter la réhabilitation du Fort des Têtes à Briançon qui abritera l'un des villages olympiques avant d'être reconverti en logements.

Dans le cadre des Jeux d'hiver 2030, il est prévu que ce permis à double état soit utilisé pour la reconversion du village du fort de Briançon et pour la patinoire de Nice, qui serait reconfigurée après les JOP pour devenir une enceinte multisports, mais aussi pour des projets plus modestes, portés par des intercommunalités.



Une disposition permettant la **prolongation d'un permis précaire** délivré avant l'entrée en vigueur de la loi, pour prolonger l'implantation du centre des congrès provisoire construit sur le port de Nice, qui accueille actuellement la troisième Conférence des Nations unies sur l'océan (*article 18*).

2. Pour assurer l'hébergement des acteurs des Jeux pendant leur déroulement



Une disposition visant à favoriser l'accueil des **personnes accréditées, des forces de sécurité, des salariés et des bénévoles** dans les départements-hôtes des épreuves grâce à la **mobilisation de logements vacants** dans les foyers-jeunes travailleurs et dans le parc social (*article 19*).

B. DEUX DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX TERRITOIRES DE MONTAGNE



L'expérimentation, pour une durée de huit ans, dans les départements-hôtes des Jeux, d'une opération « mixte » de **renovation de l'habitat et de l'immobilier de loisirs** afin de favoriser la rénovation énergétique des logements tout en luttant contre les « lits froids » (*article 20*) ;



L'extension du champ des **servitudes d'utilité publiques** relatives aux infrastructures de sport d'hiver aux **tremplins de saut à ski, aux pistes et aux structures de bobsleigh**, et l'institution d'un régime *ad hoc* de création de servitude pour la préparation, l'organisation et le déroulement des Jeux de 2030 (*article 24*).

III. L'APPORT DE LA COMMISSION : UNE ADAPTATION DES DÉROGATIONS PROPOSÉES AUX SPÉCIFICITÉS DE LA MONTAGNE

A. DES TERRITOIRES MONTAGNEUX AUX CONTRAINTES SPÉCIFIQUES, INSUFFISAMMENT PRISES EN COMPTE

Tout en saluant les dérogations proposées par le texte, de nature à faciliter l'organisation et la préparation des Jeux, la commission déplore les conditions d'examen du texte, et sa prise en compte trop limitée des spécificités des territoires de montagne.



Le **calendrier d'examen, plus resserré que celui des JOP de Paris 2024 (moins de 5 ans, contre 6 ans et demi pour le projet de loi** relatif à l'organisation des JOP de 2024 qui avait été examiné par le Parlement à partir de l'automne 2017) n'a pas permis une consultation approfondie de l'ensemble des acteurs concernés : la commission déplore notamment que le Gouvernement ait omis de consulter, comme la loi lui en fait pourtant obligation, le Conseil national de la montagne, *sur les articles 20 et 24.*



Les **spécificités propres aux territoires de montagne**, notamment en matière de constructibilité, et à la nature des infrastructures requises pour les épreuves olympiques, ne sont qu'**insuffisamment prises en compte** dans le texte.

B. ÉTENDRE LES DÉLAIS ET LE CHAMP DES DÉROGATIONS POUR MIEUX TENIR COMPTE DE CES CONTRAINTES

En période hivernale, l'enneigement rend quasiment impossible de mener des travaux de construction et même de démontage sur la plupart des sites-hôtes. La commission a donc, à l'**article 13 allongé le délai maximal d'enlèvement** des structures temporaires **de 12 à 18 mois**, afin de pouvoir couvrir deux saisons estivales ; à l'**article 17**, elle a **prolongé le délai de reconversion vers l'état pérenne de 3 à 5 ans.**

La même contrainte d'enneigement a conduit la commission à **allonger la durée maximale d'implantation des structures temporaires**, à l'article 13, afin d'**assurer qu'elles puissent être testées durant la saison hivernale précédant les JOP 2030.**

À l'**article 19**, malgré un usage probablement modéré du dispositif, la commission a considéré que le délai permettant de louer des logements vacants au Comité d'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques (Cojop), fixés au 1^{er} février 2030, soit à la date d'ouverture des Jeux, ne permettait pas d'assurer la planification et la prévisibilité des capacités

d'hébergements, notamment pour les gestionnaires. Elle a donc avancé cette date au **15 janvier**.

À l'**article 24**, la commission a estimé nécessaire d'ajouter dans le champ des servitudes d'utilité publique liées aux pistes de ski les **rampes à neige**, nécessaires pour la tenue des épreuves de *half pipe*.

Soumises au principe d'**urbanisation « en continuité »** en vertu de la loi Montagne, les communes de montagne sont *de facto vertueuses* en matière d'artificialisation, et disposent donc d'enveloppes foncières très réduites pour la période 2021-2031, selon les règles fixées par la loi Climat-résilience. La commission a donc **exempté du décompte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) les constructions et aménagements liés aux Jeux d'hiver 2030**. Par nature, cette dérogation sera limitée dans sa **durée** - jusqu'en 2030 -, dans son **objet** - uniquement les projets directement liés aux Jeux - et dans sa **géographie** - seules une quinzaine de communes seront concernées.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 13 (délégué)

Dispense de toute formalité d'urbanisme pour dix-huit mois et au titre du code du patrimoine pour les installations temporaires liées aux JOP 2030

L'article 13 prévoit une dispense de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ainsi qu'au titre du code du patrimoine pour les constructions, installations et aménagements temporaires liés aux jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver 2030 d'une durée d'implantation n'excédant pas dix-huit mois, ainsi que pour leurs chantiers d'installation, le délai maximal de remise en état des sites concernés étant fixé à douze mois maximum.

La commission propose à la commission des lois d'étendre la durée maximale d'implantation de ces structures provisoires, ainsi que le délai maximal de remise en état, et d'inclure dans le dispositif les bâtiments temporaires destinés à reloger les habitants ou activités évincés à l'occasion de travaux réalisés sur site accueillant des compétitions pour les jeux Olympiques et Paralympiques 2030.

I. La situation actuelle - Le régime de droit commun de dispense d'autorisation d'urbanisme pour certaines constructions temporaire a été étendu pour les jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

A. Certaines constructions sont dispensées de toute formalité d'urbanisme...

1) ... notamment en raison de leur caractère temporaire...

La réglementation de l'urbanisme prévoit que **toutes les constructions doivent être précédées, selon les cas, d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable**¹. En outre, **certaines travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager**². Leur liste est fixée par décret en Conseil d'État, et figure actuellement aux articles R. 421-19 à 22 du code de l'urbanisme. Sont notamment soumis à permis d'aménager la réalisation ou l'agrandissement de terrains de camping³, de terrains destinés à accueillir des résidences démontables destinées au logement permanent⁴, de

¹ Art. L. 421-1 et 4 du code de l'urbanisme (CU).

² Art. L. 421-2 CU.

³ c) de l'art. L. 421-19 CU.

⁴ m) de l'art. L. 421-19 CU.

parcs résidentiels de loisirs¹, de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés², de parcs d'attraction ou d'aires de jeux et de sports de plus de deux hectares³, de parkings publics de plus de cinquante places⁴. Sont également soumis à permis d'aménager les affouillements et exhaussements de sol de plus de deux mètres de profondeur ou de hauteur, sur une superficie de plus de deux hectares (sauf lorsqu'ils sont liés à des travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire)⁵. Ces obligations sont renforcées dans certains sites protégés (sites patrimoniaux remarquables, abords des monuments historiques, sites classés ou en instance de classement, réserves naturelles, espaces remarquables ou milieux du littoral identifiés comme devant être réservés dans un document d'urbanisme)⁶.

L'article L. 421-5 du code de l'urbanisme prévoit néanmoins que **par dérogation, certaines constructions sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur caractère temporaire**. La liste des constructions nouvelles ainsi dispensées de toute formalité au titre de l'urbanisme est fixée par décret en Conseil d'État. Elle figure actuellement aux articles R. 421-1 à R. 421-1-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment :

- de constructions de faible ampleur⁷ ;
- de constructions souterraines (canalisations, lignes et câbles souterrains, murs de soutènement)⁸ ;
- **de constructions à caractère temporaire**. Pour ces dernières la durée maximale d'implantation de droit commun est fixée à trois mois⁹, avec des durées maximales plus importantes pour les constructions nécessaires au relogement ou à l'hébergement d'urgence ou à l'accueil de classes temporaires pendant des travaux, pouvant aller jusqu'à deux ans¹⁰.

Cette durée maximale d'implantation est également portée à **la durée du chantier, sans limitation de durée, pour les**

¹ d) de l'art. L. 421-19 CU.

² g) de l'art. L. 421-19 CU.

³ h) de l'art. L. 421-19 CU.

⁴ j) de l'art. L. 421-19 CU.

⁵ k) de l'art. L. 421-19 CU.

⁶ Art. R. 421-20 à 22 CU.

⁷ Art. R. 421-2 CU.

⁸ Art. R. 421-3 et 4 CU.

⁹ Art. R. 421-5 CU, al. 1 (aux termes de l'article R. 421-7 CU, cette durée est limitée à quinze jours dans les sites classés ou en instance de classement, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, dans les abords des monuments historiques et dans des périmètres justifiant une protection particulière délimités par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme).

Le même article R. 421-5 CU liste en outre la plupart des cas dans lesquels cette durée peut être prolongée, notamment à des fins de relogement temporaire.

¹⁰ Art. R. 421-5 CU.

constructions temporaires de chantier directement nécessaires à la conduite de travaux¹.

2)... sans que ces dispenses procédurales n'impliquent un droit à déroger aux règles d'urbanisme, ni une dispense d'obtenir les autorisations requises au titre du code du patrimoine

• La dispense de formalité au titre du code de l'urbanisme **n'emporte pas par elle-même de droit à déroger aux règles d'urbanisme de fond²**. Une construction dispensée de toute formalité au titre du code de l'urbanisme peut ainsi néanmoins faire l'objet de sanctions si elle se trouve en situation de non-conformité par rapport aux règles d'urbanisme de fond.

Pour les constructions dispensées de toute formalité en raison de leur caractère temporaire, en revanche, le respect des règles d'urbanisme de fond n'est pas requis³.

Le **permis de construire délivré à titre précaire⁴** permet quant à lui la réalisation de **constructions temporaires et réversibles qui ne sont pas conformes à l'ensemble des règles d'urbanisme applicables**. Il ne dispense en revanche **pas de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme**, délivrée selon la procédure de droit commun⁵. En outre, **son pendant pour les permis d'aménager n'existe pas**.

• La dispense de formalité au titre du code de l'urbanisme **n'implique pas non plus de dispense automatique d'obtenir les autorisations préalables** à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, requises au titre de législations connexes à celles de l'urbanisme (notamment au regard du droit de l'environnement et du patrimoine).

Aux termes de l'article L. 621-32 du code du patrimoine notamment, **les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à l'accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France (ABF)**, délivré dans les conditions fixées à l'article L. 632-2 du même code.

Aucune autorisation d'urbanisme pour de tels travaux ne peut ainsi être délivrée sans l'accord (explicite ou tacite) de l'ABF. Afin de faciliter les démarches du pétitionnaire, **la procédure de délivrance des deux autorisations est intégrée**: le permis de construire, de démolir, ou d'aménager, ou le permis de démolir, vaut autorisation au titre de l'article L. 621-32 du code du patrimoine, lorsque l'avis de l'ABF a été recueilli par le service instructeur au cours de l'instruction de la demande d'autorisation⁶.

¹ c) de l'art. R. 421-5 CU.

² Art. L. 421-8 et 6 CU.

³ b) de l'art. L. 421-8 CU.

⁴ Cf ci-dessous, commentaire de l'article 18.

⁵ Art. L. 433-1 CU.

⁶ Art. L. 632-2 du code du patrimoine, al. 2 du I et art. R. 425-1 CU.

Pour rappel, la protection au titre des abords peut résulter de l'inclusion dans un périmètre spécifiquement délimité par l'autorité administrative, par accord commun de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) ou de l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, et après enquête publique et, le cas échéant, avis de la commune concernée¹. En l'absence d'une telle délimitation spécifique, tout immeuble situé dans un rayon de 500 m d'un monument historique et en covisibilité avec lui (soit qu'il soit visible depuis le monument historique, soit que depuis son emplacement, le monument historique soit visible, soit que les deux immeubles puissent être visibles en même temps depuis un troisième point)² est également protégé au titre des abords.

B. Une dispense d'autorisation d'urbanisme *ad hoc* étendue à dix-huit mois pour les installations liées aux JOP 2024

- En raison de la nécessité de mettre en place, pour la tenue des JOP d'été de 2024, des installations temporaires et de grande ampleur et d'une durée d'installation supérieure à celle permise par les articles L. 421-5 et R. 421-5 à 7 du code de l'urbanisme, l'article 10 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 prévoyait une **dispense d'autorisation d'urbanisme pour ces dernières ainsi que pour les installations de chantier afférentes, d'une durée de dix-huit mois, assortie d'une obligation de remise en état dans un délai de douze mois à l'issue de l'utilisation de ces installations.**

Il s'agissait de **sécuriser juridiquement, en l'inscrivant dans la loi, l'application de la dispense de formalité aux constructions, installations et aménagements temporaires nécessaires à la tenue des JOP 2024**, afin d'éviter le risque que le juge administratif fasse droit aux éventuelles contestations d'un allongement par simple décret de la durée de dispense autorisée, du fait d'une interprétation restrictive de l'expression « *faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire* » figurant dans la partie législative du code de l'urbanisme (b) de l'article L. 421-5).

Lors de son examen au Sénat, la commission des affaires économiques, saisie pour avis, avait donné un **avis favorable à l'adoption de cet article, sans modification.**

- Plus récemment, plusieurs lois ont également prévu l'extension de la durée durant laquelle des constructions, aménagements ou installations

¹ La procédure est fixée par l'article L. 621-31 du code du patrimoine.

² C'est l'ABF qui est compétent pour se prononcer sur la covisibilité.

peuvent bénéficier d'une dispense d'autorisation d'urbanisme, en particulier en vue de créer du logement temporaire¹.

II. Le dispositif envisagé – Une dispense d'autorisation d'urbanisme et d'autorisation préalable au titre du code du patrimoine de dix-huit mois pour les installations liées aux JOP 2030

L'article 13 prévoit une **dispense d'autorisation d'urbanisme et d'autorisation préalable au titre du code du patrimoine pour les constructions, installations et aménagements temporaires** directement liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030 (al. 1). Compte tenu de leur caractère provisoire, ces installations temporaires **sont également dispensées du respect des règles d'urbanisme de fond.**

La durée maximale d'implantation est fixée à :

- **dix-huit mois pour les constructions, installations et aménagements temporaires utilisés pour les JOP 2030** (al. 2) ;
- **la durée du chantier** pour les constructions, installations et aménagements temporaires directement liés à des travaux réalisés sur un site accueillant des compétitions pour les JOP (al. 3).

Le **délai maximal d'enlèvement** est fixé à :

- **douze mois après la fin de leur utilisation** pour les JOP pour les premiers (al. 2) ;
- douze mois après la fin du chantier pour les seconds, qui pourront cependant, après cette période, bénéficier du régime applicable aux constructions, installations et aménagements temporaires utilisés pour les JOP 2030 si l'usage qui en est fait le justifie (al. 3).

Un **décret en Conseil d'État** préciserait la durée maximale d'implantation et de remise en état des sites en fonction des types de constructions, installations et aménagements ainsi que de leur localisation.

¹ Art. 24 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, pour les constructions temporaires et démontables à usage de relogement temporaire des occupants délogés, à titre définitif ou provisoire, rendu nécessaire par des opérations de lutte contre l'habitat dégradé ou indigne, et art. 4 de la loi n° 2025-176 du 24 février 2025 d'urgence pour Mayotte, pour les écoles temporaires et le logement de personnels séjournant temporairement à Mayotte dans le cadre d'une mission de soutien aux victimes ou d'une mission d'aide à la reconstruction.

III. La position de la commission – Une disposition éprouvée et adaptée aux constructions et aménagements temporaires, à mieux adapter aux réalités des territoires de montagne

A. Une disposition nécessaire compte tenu du caractère par nature provisoire de constructions et aménagements qui excèdent cependant par leur ampleur les dispenses existant dans le cadre actuel

Comme les JOP d'été en 2024, la tenue des JOP 2030 implique l'installation de **plusieurs types d'équipements temporaires de grande ampleur**, par exemple, sur quasiment tous les sites, des tribunes provisoires et des bâtiments destinés à abriter les officiels et équipes techniques, ou encore les locaux techniques, mais aussi des rampes de neige ou agrès démontables (Montgenèvre), ou encore des remontées mécaniques provisoires (par exemple, d'après les informations recueillies par la rapporteure, dans la zone de compétition du front de neige de Fréjus, à Serre-Chevalier).

Il s'agit d'installations qui, **bien que temporaires**, sont souvent **d'une ampleur bien supérieure à ce qui est généralement admis pour l'application de l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme**.

B. Une solution éprouvée lors des JOP de 2024

Comme indiqué ci-dessus, **la même disposition avait été mise en place par l'article 10 de la loi de préparation des jeux Olympiques et Paralympiques d'été de 2024**, en 2018¹. **Le bilan de l'application de cette loi est unanimement positif**. Selon l'étude d'impact, *« Cette disposition mise en œuvre pour les besoins des JOP de Paris 2024 n'avait [d'ailleurs] soulevé aucune difficulté d'application, ni aucun recours particulier. »*

Les principaux sites parisiens, sur la place de la Concorde, dans la zone Trocadéro-Eiffel-Champ-de-Mars et dans la zone Grand Palais-Pont Alexandre-III-Invalides, ont ainsi **été rendus à leur état initial à l'automne 2024**.

L'extension de la dispense aux autorisations données par l'architecte des Bâtiments de France (ABF) est, selon les informations recueillies par la rapporteure, approuvée par le ministère chargé de la culture, qui en a même fait la demande, au regard du retour d'expérience des JOP 2024, et de la surcharge administrative entraînée pour ses services déconcentrés, alors même que les risques d'atteinte aux abords d'un monument historique étaient très limités, s'agissant uniquement de structures éphémères.

¹ Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

C. Un nécessaire ajustement des délais et du champ d'application pour mieux tenir compte des spécificités des territoires de montagne

L'ensemble des collectivités interrogées ont fait part de leur satisfaction quant à la dispense de formalités au titre du code de l'urbanisme, compte tenu des délais très courts restant pour réaliser les constructions, aménagements et infrastructures concernés.

Elles ont cependant souligné que **ces délais seront grevés par l'enneigement périodique des sites, qui réduit de mai à octobre la possibilité de mener les chantiers**, tant de construction que de démontage. La commune de Courchevel a ainsi partagé son expérience des championnats du monde de ski alpin de 2023, où la remise en herbe des terrains agricoles utilisés a nécessité deux étés après l'événement. Le golf international de Montgenèvre, qui sera fortement impacté par les installations nécessaires à la tenue des JOP, a notamment été cité comme un exemple des difficultés prévisibles pour procéder à la remise en état dans un délai de douze mois.

Certaines structures provisoires nécessiteront en outre dans certains cas le démontage des installations existantes. À Montgenèvre par exemple, l'édification de tribunes provisoires en front de neige nécessitera le démontage temporaire du tapis roulant de La Butte, et sa réinstallation après les JOP, ce qui allongera tant la durée de construction que la durée de remise en état des sites.

Les communes interrogées ont en outre signalé **l'avantage, au moins pour les infrastructures proprement sportives, qu'il y aurait à pouvoir procéder à des tests d'utilisation en conditions réelles**, par le biais de l'accueil d'épreuves de compétitions internationales. Cela supposerait dans l'idéal un achèvement des travaux en amont de la saison hivernale 2028-2029.

Pour tenir compte de cette double contrainte calendaire, la commission a proposé à la commission des lois d'adopter l'amendement **COM-23** de la rapporteure, **étendant la durée maximale d'implantation des constructions, installations et aménagements dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à trois ans, et étendant le délai de démontage à dix-huit mois**, ce qui permettrait de mettre à profit pour ce faire deux saisons estivales.

En outre, la commission, **par le même amendement, a précisé que les bâtiments temporaires qui devraient être mis en place pour abriter des habitants ou activités délogés temporairement à l'occasion de travaux sur des sites olympiques seraient également inclus dans le dispositif, et donc dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme**. L'attention de la rapporteure a en effet été attirée sur le cas du club des sports de Val d'Isère, qui, si cette dernière était retenue dans la liste des sites olympiques, devrait être hébergé dans une structure provisoire pendant les travaux portant sur le bâtiment multi-activités qui l'abrite actuellement, et qui pourrait être dédié

pendant les JOP 2030, selon les informations fournies par la commune, à l'accueil du Comité d'organisation des JOP (Cojop), au centre de presse et aux contrôles antidopage.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 13 ainsi modifié.

Article 14 (délégué)

Procédure de mise en compatibilité pour les opérations d'aménagement et de construction nécessaires aux JOP 2030

L'article 14 permet le recours à la procédure intégrée de mise en compatibilité pour les constructions et les opérations d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des JOP 2030, y compris celles ne contenant que pour partie un ouvrage ou un équipement olympique ou paralympique. Lorsque ces constructions et opérations constituent des unités touristiques nouvelles (UTN), elles pourront en outre être réalisées selon la procédure accélérée propre aux UTN.

L'article prévoit également, dans ce cadre, une participation du public par voie électronique en lieu et place de l'enquête publique.

La commission propose à la commission des lois d'adopter cet article sans modification.

I. La situation actuelle - La procédure de mise en compatibilité permet de procéder rapidement à l'ensemble des modifications des documents d'urbanisme et de planification nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général

A. Les délais d'évolution des documents de planification et d'urbanisme ne sont pas compatibles avec les délais d'organisation des JOP 2030

Les procédures régissant l'élaboration et l'évolution des documents de planification et d'urbanisme sont encadrées par le droit, dans le double objectif d'assurer l'information du public et la non-régression des protections édictées.

L'évolution des documents régionaux de planification, notamment les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), **et des documents d'urbanisme** (schéma de cohérence territoriale (SCoT), plan local d'urbanisme (PLUi) et carte communale (CC)) **se fait, conformément aux procédures de droit commun, à l'initiative de la collectivité concernée**. Selon l'ampleur des évolutions envisagées, elles peuvent prendre la forme d'une **révision** ou d'une **modification**. Le délai de révision ou de modification de ces documents est évalué, selon les cas entre 18 mois et 5 ans. Ces délais ne sont **pas compatibles avec les délais impartis pour la préparation des JOP 2030**.

Afin d'**accélérer la réalisation de projets d'intérêt général**, le code de l'urbanisme prévoit plusieurs procédures de **mise en compatibilité** permettant de faire évoluer plus rapidement les documents d'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité peut être utilisée **lorsque le document d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document de rang supérieur**. Dans ce cas, l'autorité administrative compétente de l'État informe la commune ou l'établissement public dont le document d'urbanisme doit être mis en compatibilité¹. Ce dernier dispose d'un mois pour indiquer s'il entend procéder lui-même à la modification proposée, par voie de modification simplifiée. À défaut d'accord, ou si la modification requise n'a pas été adoptée dans un délai de six mois pour les PLU(i), ou un an pour les Scot, le préfet engage la procédure de mise en compatibilité².

Le projet d'évolution du document fait alors l'objet d'un **examen conjoint par l'État, la commune ou l'établissement public compétent, et les personnes publiques associées (PPA)**³. Le projet de mise en compatibilité est ensuite soumis à enquête publique, et approuvé par le préfet, après avis simple de la commune ou de l'établissement public concerné⁴.

La procédure de mise en compatibilité peut également être utilisée **lorsqu'un document d'urbanisme doit être modifié rapidement pour permettre la réalisation d'un projet qualifié de projet d'intérêt général (PIG)**⁵, ou ayant fait l'objet d'une **déclaration d'utilité publique (DUP)**⁶ ou d'une **déclaration de projet (DP)**⁷. Dans ce cas, la mise en compatibilité ne peut notamment intervenir que si l'enquête publique requise pour réaliser l'opération envisagée a porté également sur les évolutions des documents d'urbanisme requises, et que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la collectivité ou de l'établissement public concerné, et des PPA⁸.

Après enquête publique, la mise en compatibilité est décidée soit par la commune ou l'établissement public concerné, lorsqu'il ou elle est à l'origine de l'engagement de la qualification de PIG ou de la DP justifiant le recours à la mise en compatibilité, ou par l'État dans les autres cas⁹.

Une procédure similaire existe pour le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet), qui peut être adapté, consécutivement à une déclaration de projet à l'initiative de l'État, après enquête publique et avis de l'assemblée délibérante de la collectivité concernée.

La durée totale pour mener à bien une procédure de mise en compatibilité est estimée entre 6 et 12 mois.

¹ Art. L. 143-40 et 41 et L. 153-49 et 50 CU.

² Art. L. 143-42 et L. 153-51 CU.

³ Art. L. 143-43 et L. 153-52 CU.

⁴ Art. L. 143-43 et L. 153-53 CU.

⁵ Art. L. 102-1 à 3 CU.

⁶ Art. L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⁷ Art. L. 143-40 à L. 143-50 (SCoT) et L. 153-49 à 59 (PLU) du code de l'urbanisme.

⁸ Articles L. 143-44 et L. 153-54 du code de l'urbanisme.

⁹ Art. L. 143-46 et L. 153-57 CU.

Bien que plus rapides que les procédures d'évolution classiques des documents d'urbanisme et de planification, ces **délais sont trop longs**, au regard des délais impartis pour la préparation des JOP 2030, d'autant que **compte tenu de la hiérarchie des normes** (le PLUi devant être compatible avec le Scot, qui lui-même doit être compatible avec les documents de niveau supérieur), **l'évolution de ces différents documents ne peut normalement se faire qu'en cascade**, ce qui induit des **délais supplémentaires**.

B. La procédure intégrée permet d'accélérer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et de planification en les parallélisant et en permettant à l'État de se substituer aux collectivités

1) Une procédure parallélisée et de grande ampleur

La **procédure intégrée**, prévue à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme depuis 2013, permet la **mise en compatibilité simultanée des documents d'urbanisme et des documents de planification régionaux** dont l'évolution est requise pour la réalisation d'un projet.

La procédure intégrée **peut être décidée soit par l'État ou ses établissements publics, soit par les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents** en matière de documents d'urbanisme, ou pour autoriser ou réaliser l'opération d'aménagement ou de construction.

Pour les documents d'urbanisme, la procédure intégrée est quasi-identique à la procédure de mise en compatibilité de droit commun.

Cependant, elle **s'en distingue par** :

- le fait que **l'adaptation des documents d'urbanisme peut porter atteinte à l'économie générale du PAS du Scot ou du PADD du PLU(i), même lorsqu'elle est engagée à l'initiative de l'État ;**
- la **possibilité d'adapter non seulement les documents d'urbanisme, mais également les documents, plans et programmes de rang supérieur, notamment le Sradet**, ainsi que les directives territoriales d'aménagement, schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, schémas d'aménagement et de gestion des eaux, règlements de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, règlements d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine, plans de prévention des risques naturels prévisibles relatifs aux risques d'inondation et des risques naturels prévisibles ou de prévention des risques miniers, ainsi que schémas régionaux de cohérence écologique, plans climat-air-énergie territoriaux, plans de déplacements urbains et programmes locaux de l'habitat (IV de l'art. L. 300-6-1 du code de l'urbanisme). **L'État procède aux adaptations nécessaires, sans toutefois pouvoir méconnaître « les objectifs fixés par [le document adapté] ni porter atteinte à**

l'intérêt culturel, historique ou écologique des zones concernées ». Ces adaptations ne peuvent pas non plus « *modifier la vocation de l'ensemble de la zone où se situe le projet mais seulement prévoir des exceptions ponctuelles et d'ampleur limitée à cette vocation* »¹.

Les adaptations requises sont approuvées, après enquête publique, par arrêté préfectoral ;

- **la parallélisation des procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et d'adaptation des documents, plans ou programmes de rang supérieur.** L'intérêt principal de la procédure consiste en cette possibilité de réaliser en parallèle, et non successivement la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ainsi que l'adaptation d'autres plans ou programmes de rang supérieur rendue nécessaire par le projet, y compris les documents régionaux de planification.

Il est notamment procédé à **une seule enquête publique, portant à la fois sur l'adaptation des documents d'urbanisme et des documents, plans et programmes mentionnés au IV de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme ;**

- lorsque le projet d'opération d'aménagement ou de construction est suffisamment précis à la date de la décision d'engagement de la procédure intégrée, **les pièces nécessaires à la délivrance des autorisations requises pour sa réalisation (notamment les permis de construire et d'aménager)** peuvent être transmises dès cette date par l'autorité ayant décidé l'engagement de la procédure pour instruction aux autorités compétentes pour délivrer ces autorisations.

Selon les services du ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, le recours à la procédure intégrée permet au final de **ramener le délai d'évolution** de l'ensemble des documents à modifier à **environ neuf mois**.

2) Un cadre d'application progressivement étendu

Initialement prévue pour favoriser la création de logements, la procédure intégrée a ensuite été étendue à la création d'immobilier d'entreprise d'intérêt majeur², à la création d'unités touristiques nouvelles, ou de grandes opérations d'aménagement comme les grandes opérations d'urbanisme (GOU) et les opérations de revitalisation du territoire (ORT)³, les

¹ Art. L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

² Ordonnance n° 2014-811 du 17 juillet 2014 relative à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.

³ Art. 4 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

opérations d'intérêt national (OIN) et les opérations de requalification des copropriétés dégradées (Orcod)¹.

Elle a également été mise en œuvre plus ponctuellement pour répondre à des projets dont la réalisation était nécessaire dans des délais limités, **par exemple pour l'organisation des JOP 2024**² ou pour l'amplification de l'offre d'établissements pénitentiaires³.

C. Une procédure intégrée accélérée pour la création d'unités touristiques nouvelles (UTN)

L'article 74 *bis* de la loi « Montagne »⁴, créé par la loi de modernisation, développement et protection des territoires de montagne de 2016⁵, permet l'application d'une **procédure intégrée spécifique pour la création d'unités touristiques nouvelles (UTN)**.

Les UTN sont des **opérations de développement touristique**, qui peuvent être menées dans les communes concernées par la loi « Montagne ». Elles permettent de planifier les projets de développement touristique au regard des enjeux propres aux territoires de montagne. Aux termes de l'article L. 122-16 du code de l'urbanisme, « [t]oute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une « unité touristique nouvelle » ». Le régime des UTN **exonère ces dernières du respect du principe d'urbanisation en continuité en zone de montagne**⁶ et, le cas échéant, d'urbanisation limitée hors des parties urbanisées dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme⁷. Les UTN doivent néanmoins **respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels**⁸. Elles doivent être inscrites dans les documents d'urbanisme (Scot ou Plu(i)).

Le code de l'urbanisme distingue⁹ :

- **les UTN structurantes**¹⁰. Certaines UTN sont nécessairement considérées comme structurantes, en raison de leur nature ou de leur ampleur. Leur liste, fixée par un décret en Conseil d'État, figure à l'article R. 122-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment de la création, de l'extension ou du remplacement de **remontées mécaniques, lorsque ces travaux ont pour effet la**

¹ Art. 50 de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

² Art. 12 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques 2024.

³ Loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2019-2022 et de réforme de la justice.

⁴ Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

⁵ Loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne.

⁶ Art. L. 122-19 CU.

⁷ Dernière phrase de l'art. L. 122-20 CU.

⁸ Art. L. 122-15 CU.

⁹ Art. L. 122-15 à 25 CU.

¹⁰ Art. L. 122-17 CU.

création d'un nouveau domaine skiable alpin ou l'augmentation de plus de 100 ha de la superficie totale d'un domaine skiable alpin ; des liaisons entre domaines skiabls alpins existants ; des opérations de construction ou d'extension d'hébergements et d'équipements touristiques d'une surface de plancher totale supérieure à 12 000 m² (à l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques) ; des travaux d'aménagement de pistes pour la pratique des sports d'hiver alpins, situés en site vierge ; de la création d'une remontée mécanique n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable, pouvant transporter plus de dix mille voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 mètres.

Sont aussi considérées comme UTN structurantes **celles qui sont désignées comme telles au sein du Scot.**

Les UTN structurantes sont **identifiées par le Scot.** En l'absence de Scot, elles sont soumises à autorisation du préfet coordonnateur de massif, après avis de la commission spécialisée du Comité de massif¹.

Une UTN structurante **ne peut pas être implantée dans une commune qui n'est couverte ni par un Scot ni par un PLU(i)**² ;

- **les UTN locales**³. Certaines UNT sont considérées comme locales en fonction de leur nature et de leur ampleur. Leur liste, fixée par un décret en Conseil d'État, figure à l'article R. 122-9 du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment de la **création, de l'extension ou du remplacement de remontées mécaniques, lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation de plus de 10 hectares et de moins de 100 hectares d'un domaine skiable alpin existant ; la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques hors secteur urbanisé ou secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation ; la création ou l'extension, pour une surface de plancher totale supérieure à 200 mètres carrés, de refuges de montagne, hors secteur urbanisé ou secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation.**

Sont aussi considérées comme UTN locales **les opérations qui sont désignées comme telles au sein des PLU(i).**

Les UTN locales sont prévues par le Plu(i). En l'absence de PLU(i), elles sont soumises à autorisation du préfet de département après

¹ Art. L. 122-20 et L. 143-11 et 15 CU.

² Art. L. 122-25 CU.

³ Art. L. 122-18 CU.

avis de la formation spécialisée de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)¹.

Une UTN locale ne peut pas être implantée dans une commune qui n'est couverte par aucun document d'urbanisme².

Créée en 2016, **la procédure intégrée pour les UTN**, mentionnée à l'article 74 *bis* de la loi « Montagne », **permet d'utiliser, pour la création ou l'extension d'une UTN, la procédure de déclaration de projet** (art. L. 300-6-1 du code de l'urbanisme) **et la procédure intégrée de l'article L. 300-6-1** (par renvoi au I *bis*, aujourd'hui abrogé, qui portait sur la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise), mentionnées précédemment.

La procédure intégrée pour les UTN présente néanmoins **deux spécificités** :

- d'une part, la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et, le cas échéant, d'adaptation des documents de rang supérieur, est **limitée à 15 mois pour les UTN structurantes et 12 mois pour les UTN locales** ;
- **lorsque ce délai n'est pas respecté, le préfet peut achever la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme** (mais pas d'adaptation des documents supérieurs), après avoir recueilli auprès de la collectivité ou de l'établissement public compétent les motifs de ce non-respect des délais impartis.

II. Le dispositif envisagé - La possibilité de recourir à la procédure intégrée de mise en compatibilité pour les constructions et les opérations d'aménagement liées aux JOP 2030

L'article rend possible le **recours à la procédure intégrée pour les constructions et les opérations d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des JOP 2030, y compris celles ne contenant que pour partie un ouvrage ou un équipement olympique ou paralympique** (al. 1), ainsi que pour celles liées à la desserte, à l'accès, à la sécurité ou à l'exploitation des sites concernés (al. 4). Lorsque ces constructions et opérations d'aménagement concerneront des UTN, elles pourront en outre être réalisées selon la procédure *ad hoc* de droit commun définie à l'article 74 *bis* de la loi « Montagne ».

Il prévoit également que dans ce cadre, par dérogation, la **participation du public se fait par voie électronique**, selon la procédure détaillée à l'article 12 du projet de loi (al. 2). Cette même procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) sera employée, **le cas échéant, pour l'évolution de l'ensemble des documents mentionnés au IV de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme** (cf. liste ci-dessus) : une

¹ Art. L. 122-51 et L. 151-4, 6 et 7 CU.

² Art. L. 122-25 CU.

procédure unique de PPVE, portant à la fois sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et l'adaptation de ces documents sera alors organisée par le préfet, selon la procédure fixée à l'article 12 du projet de loi (al. 3).

III. La position de la commission - Une disposition de précaution à conserver

La possibilité de procéder à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme figurait déjà dans le projet de loi relatif à l'organisation des JOP 2024 de 2018¹. Cette disposition n'a toutefois pas trouvé à s'appliquer, notamment en raison des délais de préparation plus étendus, qui ont permis de recourir aux procédures classiques d'évolution des documents d'urbanisme.

Compte tenu des délais plus resserrés, pour la préparation des JOP 2030, il pourrait être nécessaire de procéder à de telles mises en compatibilité, pour les documents pour lesquels aucune procédure d'évolution n'a encore été engagée pour permettre la réalisation de projets liés à l'accueil des Jeux.

Selon l'étude d'impact, **sept PLU ainsi que le PLU métropolitain de Nice, pourraient être concernés, ainsi que trois Scot** : il s'agirait notamment de permettre la création ou la rénovation d'ascenseurs valléens à Courchevel-Bozel, La Plagne et Briançon² et de projets résidentiels (cité Vauban à Briançon). L'étude d'impact précise en outre qu'il n'est « *pas envisagé de créer de nouvelles stations de sports d'hiver* », la mention des UTN visant simplement à préciser que le plafond de délai de mise en compatibilité de 15 mois s'appliquerait dans le cas de ces dernières, y compris dans ce cadre dérogatoire.

Les élus des communes d'accueil, interrogés par la rapporteure, n'ont fait aucune observation sur cet article.

Compte tenu de ces éléments, **la commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 14 sans modification.**

¹ Art. 12 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

² Informations fournies au Cnen, délibération du 29 avril 2025.

Article 17 (délégué)
Permis à double état

L'article 17 permet l'utilisation du permis de construire ou d'aménager à double état pour les projets de construction ou d'aménagement nécessaires à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des JOP 2030 et qui seront ensuite transformés en vue de leur pérennisation.

La commission propose à la commission des lois d'étendre le délai de reconversion et de préciser le champ des dérogations possibles pour l'état provisoire des bâtiments.

I. La situation actuelle – Hors cas particuliers, les autorisations d'urbanisme sont délivrées au regard des règles d'urbanisme en vigueur au moment de la demande, pour un état unique

A. Dans le droit commun, une autorisation d'urbanisme est nécessaire à chaque fois qu'une construction ou un aménagement est modifié ou fait l'objet d'un changement de destination

1) Le permis de construire ou d'aménager ne peut, dans le droit commun, porter que sur un seul état

Les articles L. 421-1 et 421-2 du code de l'urbanisme disposent respectivement que **les constructions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire**, et que **les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols doivent, sauf exception, être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager**.

L'article L. 421-6 du code de l'urbanisme précise en outre que le **permis de construire ou d'aménager doit être conforme « aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords »**. Sont ainsi visées les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, mais aussi les règles fixées par les documents d'urbanisme applicables sur le territoire concerné.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme comportent les pièces nécessaires à la vérification de cette conformité à ces différentes dispositions¹. **La conformité de la demande est appréciée au regard des règles en vigueur au moment de la demande de dépôt de l'autorisation.**

Par conséquent et par construction, **le permis d'aménager et le permis de construire ne peuvent pas, dans le droit commun, autoriser par**

¹ Art. L. 423-1 CU, al. 2 ; le détail de la composition du dossier est fixé aux art. R. 431-5 à 12 CU.

anticipation plusieurs états successifs d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement.

2) Le changement de destination sans travaux nécessite également l'obtention d'une décision de non-opposition à déclaration préalable

Même lorsque le bâtiment ou le site concerné ne fait pas l'objet de modifications physiques, le droit commun des autorisations d'urbanisme ne permet pas qu'un permis de construire ou d'aménager autorise plusieurs destinations successives.

En effet, aux termes de l'article R. 421-7 du code de l'urbanisme, **tout changement de destination portant sur un bâtiment existant doit a minima être précédé d'une déclaration préalable**, voire, dans certains cas (notamment lorsque le changement de destination s'accompagne d'une modification de la façade ou des structures porteuses du bâtiment), de l'obtention d'un permis de construire¹.

Cette exigence d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour chaque changement de destination d'un immeuble existant, y compris en l'absence de travaux, **se justifie par des réglementations différenciées au titre du code de l'urbanisme², mais aussi au titre du code de la construction et de l'habitation.**

Les **dispositions relatives à la sécurité incendie, par exemple**, diffèrent selon que l'immeuble est à usage d'habitation ou non : sont par exemple considérés comme « immeubles de grande hauteur » (IGH) les immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 50 m pour les immeubles d'habitation, mais à plus de 28 m pour les autres immeubles³.

Seuls les changements entre sous-destinations qui ne sont **pas accompagnés de travaux** soumis à permis de construire ne requièrent aucune autorisation d'urbanisme⁴.

¹ Cf. commentaire de l'article 1^{er} du projet de loi, dans le présent rapport.

² Cf. commentaire de l'article 1^{er} du projet de loi, dans le présent rapport.

³ Art. R. 146-3 du code de la construction et de l'habitation.

⁴ b) de l'art. R. 421-17 CU.

B. Le permis à double état, créé pour les JOP 2024, permet à titre exceptionnel la délivrance d'une autorisation simultanée pour un état provisoire et un état définitif d'un projet de construction ou d'aménagement

1) Un permis de construire « à double état » a été créé spécifiquement pour les infrastructures liées à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024

Dans le cadre de l'accueil par la France des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, **l'article 15 de la loi « jeux Olympiques » de 2018¹, introduit par amendement à l'Assemblée nationale, a créé un permis de construire ou d'aménager « à double état », délivrant une autorisation simultanée pour l'état provisoire du projet, correspondant aux nécessités de la préparation, de l'organisation ou de déroulement des jeux Olympiques, et pour son état définitif ultérieur.**

L'objectif de la mesure était de **faciliter la reconversion, à l'issue de la compétition, du village olympique et paralympique et du village des médias, appelés à être reconvertis en logements, établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), résidences étudiantes, mais aussi bureaux, commerces et autres activités économiques, en sécurisant leur changement de destination et, le cas échéant, les travaux afférents.** Le décret n° 2018-512 du 26 juin 2018² précise les conditions réglementaires d'application de cet article, en particulier en ce qui concerne le contenu du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme et la procédure de délivrance.

Il s'agissait de **préparer, dès le stade de l'engagement des projets, l'héritage urbanistique des JOP 2024,** en sécurisant le changement de destination des ouvrages construits en vue de ces derniers, dans le but notamment d'assurer l'équilibre économique des opérations, et de gagner du temps en termes d'instruction technique et de traitement des éventuels recours contentieux³.

La commission des affaires économiques du Sénat avait adopté cet article sans modification.

¹ Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

² Décret n° 2018-512 du 26 juin 2018 portant application des articles 10 et 15 de la loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

³ Cf. rapport pour avis n° 258 (2017-2018), fait au nom de la commission des affaires économiques du Sénat par Mme Sophie Primas, déposé le 30 janvier 2018.

2) La loi « Elan » a permis des dérogations aux règles applicables pour l'état provisoire du projet et précisé les délais de reconversion

• **Afin de faciliter la mise en œuvre du projet**, l'article 61 de la loi « Elan » a en outre ouvert la possibilité pour l'état provisoire du projet de déroger aux règles d'urbanisme et de construction en vigueur (à l'exception toutefois des règles relatives à la sécurité ou à la salubrité publiques), à condition que l'état définitif du projet soit, lui, conforme à l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables.

Les dérogations autorisées ont été précisées par le décret n° 2019-1191 du 15 novembre 2019 relatif au statut des constructions destinées à l'hébergement des délégations au sein du village olympique et paralympique de 2024 et l'arrêté du 2 décembre 2019, permettant des **dérogations en termes de sécurité incendie**, sous le contrôle d'une commission spéciale présidée par le préfet¹, et sous réserve de mesures complémentaires d'accompagnement, avec notamment le déploiement sur site d'un service de sécurité incendie dédié dont les qualifications sont spécifiées à l'article 4 dudit arrêté.

En outre, le permis de construire ou d'aménager pouvait déroger aux normes de nature non législative ou réglementaire, en indiquant les prescriptions auxquelles il était dérogé ainsi que les motifs de la dérogation.

Afin d'assurer l'effectivité de la reconversion, le même article de la loi « Elan » a par ailleurs **introduit un délai maximal de trois ans** à compter de la fin des jeux Olympiques et Paralympiques **pour livrer les bâtiments reconvertis**.

L'utilisation du permis à double état a en outre été étendue par le même article de la loi « Elan » aux championnats du monde de ski alpin de 2023, la reconversion devant être effective dans un délai maximal de trois ans.

3) Le bilan de la mise en œuvre du permis à double état est largement positif

À l'échelle de la région Île-de-France, **28 permis à double état** ont été délivrés en application de l'article 15 sus-mentionné :

- 25 permis de construire ont concerné des projets d'immeubles d'habitation, qui ont été utilisés pendant les JOP 2024 comme foyers-logements pour les athlètes et les journalistes, les locaux d'activités en rez-de-chaussée ayant été utilisés comme bureaux, locaux de services divers et de stockage pour les délégations olympiques ;

¹ Art. 3 à 5 de l'arrêté n° 2019-1191.

- 3 permis de construire ont concerné des projets d'hôtels ou de bureaux, utilisés comme hébergement pour les athlètes pendant les JOP 2024.

La ZAC Village Olympique et Paralympique

Le mercredi 28 mai 2025, Mme Martine Berthet, rapporteure au nom de la commission des affaires économiques, et M. Jean-Michel Arnaud, rapporteur au nom de la commission des lois, **se sont rendus sur le site de l'ancien « Village des athlètes » à Saint-Denis (93) à l'invitation d'Icade.**

Dans le périmètre de cette zone d'activité concertée (ZAC), dont la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solideo) était l'aménageur, **12 permis de construire à double état** ont été obtenus pour des programmes immobiliers, pour une surface totale de 237 000 m² de surface de plancher (dont en phase héritage 80 000 m² de bureaux et 10 000 m² de commerces et activités de service).

Ces lots privés ont été **livrés en 2024 dans leur configuration « JOP », prévoyant des fonctions résidentielles** (logements pour athlètes dans les logements familiaux ou dans des locaux destinés à un usage final de bureaux) **et des fonctions opérationnelles** (espaces de services et zones logistiques liées aux besoins des JOP).

La phase héritage, dont les travaux sont déjà bien avancés, comme ont pu le constater les rapporteurs, verra la **réalisation de plus de 600 logements**, pour partie sous la forme de logements locatifs sociaux et pour partie en accession, ainsi que de commerces en pied d'immeubles. Cette phase doit également voir la **pose d'équipements publics** (par exemple des jeux d'enfants) et le remplacement de la gare routière et du centre d'accueil aménagés pour les Jeux par un **parc public**.

Selon l'étude d'impact annexée au projet de loi, l'état provisoire du « Village des athlètes » dérogeait aux réglementations en vigueur sur les points suivants :

- les logements ne disposaient pas de coins cuisine car les athlètes avaient interdiction de pouvoir se restaurer dans les logements ;
- ils étaient équipés de douches supplémentaires pour respecter le cahier des charges du Comité international olympique (CIO) relatif à l'aménagement des villages d'athlètes ;
- des cloisons amovibles supplémentaires ont été mises en place dans les séjours pour les diviser en chambres ;
- des locaux destinés ultérieurement à faire office de bureaux dans l'état pérenne avaient été transformés temporairement en locaux d'hébergement, avec des aménagements spécifiques en termes de cloisonnement, sanitaires, douches...

D'autres permis à double état ont permis des interventions, par exemple, sur la Marina de Marseille et sur le Centre Aquatique Olympique (CAO) de Saint-Denis. Les capacités d'accueil en tribune de ce dernier ont été réduites de 6 000 à 2 500 places, pour créer sur l'espace libéré une salle annexe dédiée à d'autres usages. Le CAO a ouvert ses portes dans cette nouvelle configuration le 2 juin 2025.

C. Un permis à destinations multiples a récemment été créé dans le code de l'urbanisme

Prolongeant la disposition *ad hoc* mise en place pour les JOP 2024, la loi « Transformation des bureaux et autres bâtiments en logements », récemment approuvée par le Parlement, crée dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 431-5 qui permet la **délivrance par l'autorité compétente de permis multidestinations, dans des secteurs spécifiques délimités à cet effet au sein du document d'urbanisme, sur avis conforme des communes concernées.**

Le permis multidestinations **peut autoriser plusieurs destinations successives** à la construction. En outre, **si le projet est suffisamment abouti, au moment de la demande de permis**, pour permettre la vérification de la conformité des états ultérieurs aux règles d'urbanisme applicables, le permis **peut également autoriser par anticipation les états futurs du projet.**

Contrairement au dispositif « JOP », ce permis multidestinations **peut porter sur plus de deux états**. L'autorisation de changements de destination et, le cas échéant, de travaux afférents, **reste valable pendant 20 ans à compter de sa date de délivrance.**

II. Le dispositif envisagé – Une application du permis à double état aux constructions et aménagements liés aux JOP 2030

L'article 17 reprend les dispositions de l'article 15 de la loi « jeux Olympiques et Paralympiques » de 2018¹, en prévoyant :

- la **possibilité de délivrer, pour les projets de construction ou d'aménagements comportant un état provisoire correspondant aux seules nécessités de la préparation, de l'organisation ou du déroulement des JOP 2030, et un état définitif correspondant à son état ultérieur, après reconversion, un permis à double état, autorisant simultanément ces deux états successifs.**

Le cas échéant, l'**avis de l'ABF**, requis au titre de l'article L. 621-9 du code du patrimoine² sera également **sollicité une seule fois** pour les deux états successifs.

¹ Loi n° 2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

² Cf. ci-dessus, commentaire de l'article 13.

La **reconversion** devra être achevée **dans un délai de trois ans maximum à compter de la date de clôture des JOP 2030. À défaut, le site concerné devra être remis dans son état antérieur dans un délai d'un an**, aux frais du bénéficiaire de l'autorisation. L'inobservation de ces obligations expose l'intéressé aux **sanctions civiles et pénales de droit commun en cas d'infraction aux règles d'urbanisme**, notamment une amende pouvant aller jusqu'à 300 000 euros, conformément aux dispositions de droit commun figurant à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme, l'injonction de démolition des ouvrages et le rétablissement des lieux dans leur état antérieur, après décision judiciaire, aux frais de l'intéressé et sous astreinte financière (art. L. 480-5 à 8), ainsi que, le cas échéant, la démolition par l'autorité compétente, aux frais de l'intéressé (art. L. 480-1)(al. 3) ;

- la **possibilité, pour l'état provisoire, de déroger aux dispositions législatives et réglementaires** relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, à l'exception de celles relatives à la préservation de la sécurité et de la salubrité publique et « *sous réserve du respect de ces exigences par l'état définitif du projet* » (al. 2).

Les conditions d'application de l'article, notamment en matière procédurale, mais aussi concernant les dérogations applicables à l'état provisoire du projet, seront précisées par décret en Conseil d'État. Ce décret **clarifiera également quel état de l'ouvrage fait l'objet de la réception¹ qui fait courir les garanties légales** (garantie de parfait achèvement, garantie de bon fonctionnement et garantie décennale). Il s'agit de simplifier la mise en œuvre de ces garanties, qui d'après les éléments recueillis par la rapporteure, ont bien pu être mises en œuvre dans le cadre législatif existant pour les JOP 2024, mais parfois au prix de montages juridiques complexes.

III. La position de la commission – Un dispositif qui a fait ses preuves, à renouveler en vue des JOP 2030

A. Plusieurs infrastructures sont déjà identifiées comme pouvant bénéficier d'un permis à double état, en vue des JOP 2030

Comme pour les JOP de 2024, **certaines infrastructures créées pour répondre à un besoin temporaire pendant les JOP 2030 seront ensuite reconverties en bâtiments pérennes à destination de logements** ou bien, moins fréquemment, d'autres activités.

¹ Aux termes de l'article 1792-6 du code civil, la réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserve. Elle est indépendante de la nature de l'autorisation d'urbanisme délivrée.

À titre d'exemple, le Fort des Têtes, à Briançon (05), devrait être réhabilité en vue d'héberger pendant les Jeux 940 athlètes, puis être transformé en complexe d'habitations, avec la réalisation de 150 logements, pour partie en accession libre, pour partie en bail réel solidaire et pour partie à destination des travailleurs saisonniers. L'ancienne chapelle du fort devrait également être réhabilitée, en vue d'y implanter une activité économique, et un projet muséal pourrait voir le jour dans l'enceinte du fort.

L'usine de la Schappe, à proximité immédiate du fort, pourrait être incluse dans le projet, en vue là aussi de fournir des hébergements à destination des volontaires du Comité d'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques 2030 (Cojop 2030), qui pourraient être ensuite transformés en logements pérennes¹.

La Région Sud (Provence-Alpes-Côte d'Azur) a aussi signalé à la rapporteure que le mécanisme de permis à double état **pourrait être utilisé également pour la patinoire de Nice**, qui devrait passer après les JOP d'une capacité d'accueil de 10 000 spectateurs à 5 000, et voir une diversification des sports accueillis, tandis que la commune de Saint-Jean-de-Sixt a mentionné un projet intercommunal de gymnase, qui pourrait, dans un premier temps, accueillir des activités liées aux JOP 2030.

B. Un dispositif éprouvé dont le renouvellement ne pose pas de difficulté, à adapter à la marge

1) Adapter les délais de reconversion

Les délais et incertitudes quant à l'obtention d'un second permis de construire en vue de la reconversion de ces structures, distinct de celui portant sur leur état temporaire en vue des JOP 2030, **ne peuvent que retarder voire fragiliser le projet de reconversion**. Au contraire, comme le note l'étude d'impact, l'obtention par anticipation du permis pour le second état **facilite l'engagement des promoteurs sur les deux états du projet**, en permettant l'octroi des garanties, assurances et financements bancaires indispensables au montage des opérations immobilières. Ce dispositif est **même jugé crucial par la Solideo**, dans la mesure où il a permis de sécuriser les investisseurs sur le devenir de leurs actifs au-delà de la phase temporaire.

La mise en œuvre d'un tel permis à double état lors des JOP 2024 semble avoir donné toute satisfaction à l'ensemble des parties prenantes, comme l'ont confirmé à la rapporteure les interlocuteurs entendus lors de sa visite au Village des athlètes. La clarification relative au point de départ des garanties légales liées à la réception des ouvrages, seul élément soulevé par les professionnels de la promotion et la Solideo, entendus par la rapporteure, est bien prévue par le texte, même si aucun élément précis sur les intentions des services du ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation n'ont pu être recueillis à ce stade – la législation en vigueur

¹ [Conférence de presse](#) sur le projet de village olympique au Fort des Têtes de Briançon, 16 avril 2025.

n'ayant par ailleurs pas eu d'effet bloquant pour la réalisation des opérations ayant bénéficié d'un permis à double état, lors des Jeux de Paris 2024.

La commission **approuve donc le principe d'un permis de construire à double état *ad hoc* en vue des JOP 2030**. En effet, elle constate que **le cadre juridique de droit commun créé par l'article 4 de la PPL « Daubié », qui suppose une délimitation préalable dans le document d'urbanisme des secteurs dans lesquels le permis à double état est autorisé**, sur avis conforme du conseil municipal des communes concernées, **induit des délais et des risques de blocage qui ne sont probablement pas compatibles avec les délais de préparation des JOP 2030**.

L'extension du principe de la double autorisation aux travaux sur bâtiments classés au titre des monuments historiques, pour lesquels l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis, est rendue nécessaire par l'installation du village olympique du Briançonnais dans le Fort des Têtes à Briançon, classé en tant que monument historique (et inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco). Selon M. Arnaud Cursente, adjoint au délégué interministériel aux jeux Olympiques et Paralympiques (Dijop), entendu par la rapporteure, cette modification a été approuvée par le ministère en charge de la culture. **L'état provisoire du Fort des Têtes, tel qu'il résulte des projets rendus publics pour l'heure**, devrait prendre en compte son caractère de monument historique, *via* l'utilisation de matériaux similaires à ceux employés à l'époque de Vauban et l'ajout de structures temporaires selon ses plans pour le bâtiment, qui n'ont pas tous été mis en œuvre de son vivant.

Pour autant, en cohérence avec les allongements de délais faits à l'article 13, la commission propose cependant à la commission des lois d'adopter l'amendement COM-25 de la rapporteure, **allongeant le délai de reconversion de trois à cinq ans maximum, afin de tenir compte des contraintes propres aux territoires de montagne**, qui peuvent induire des délais supplémentaires pour les chantiers.

2) Préciser le champ des dérogations pour l'état provisoire

En ce qui concerne les **dérogations à certaines normes relatives aux constructions pour l'état provisoire des bâtiments**, la construction du Village olympique n'aurait selon la Solideo pas pu être économiquement viable sans l'adaptation aux règles de sécurité incendie mentionnée ci-dessus. En effet, le respect par l'état provisoire des règles de sécurité incendie applicables aux établissements recevant du public (ERP) de type O (hôtels à voyageurs, hôtels meublés, pensions de famille) aurait, d'après la Solideo, eu un impact disproportionné sur les coûts de conception et de réalisation.

La Solideo a en outre porté à la connaissance de la rapporteure que **d'autres dérogations** relatives aux normes de stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues avaient été consenties **au cas par cas** pour permettre l'utilisation de ces espaces comme locaux accessoires à l'hébergement et comme espaces de stockage, en phase JOP.

Afin de clarifier cette possibilité, manifestement inconnue des élus des communes hôtes interrogés par la rapporteure, la commission, en proposant à la commission des lois d'adopter le même amendement COM-25, a **précisé que les dérogations de l'état provisoire pourraient concerner les règles fixées par les documents d'urbanisme** - à l'exception des règles de sécurité et de salubrité publique - comme cela est du reste déjà le cas pour les constructions s'étant vu délivrer un permis de construire précaire¹, et pour celles dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme en raison de leur caractère temporaire². Pour rappel, l'état final des bâtiments, après reconversion, devra, lui, être conforme à l'ensemble des règles applicables.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 17 ainsi modifié.

¹ Art. L. 433-1 du code de l'urbanisme, cf. ci-dessous, commentaire de l'article 18.

² Art. L. 421-8 du code de l'urbanisme, cf. ci-dessus, commentaire de l'article 13.

Article 18 (délégué)
Prorogation de permis précaires

L'article 18 permet au préfet de prolonger exceptionnellement un permis de construire délivré à titre précaire avant l'entrée en vigueur de la loi, pour une durée maximale de six ans après la date d'enlèvement initialement fixée, lorsque la construction ou l'aménagement concerné contribue directement à l'organisation et au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver de 2030.

La commission propose à la commission des lois d'étendre la possibilité de proroger un permis précaire aux permis délivrés après l'entrée en vigueur de la loi.

I. La situation actuelle - Le dispositif du permis de construire précaire permet d'autoriser à titre temporaire des constructions non conformes aux règles d'urbanisme en vigueur

Aux termes de l'article L. 421-6 du code de l'urbanisme, **un permis de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires** relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Néanmoins, l'article L. 433-1 du code de l'urbanisme prévoit qu'**une construction ne satisfaisant pas à ces dispositions peut néanmoins être autorisée, exceptionnellement et à titre précaire**. Le permis de construire à titre précaire est délivré par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme¹ et selon les mêmes procédures², après établissement d'un état descriptif des lieux avant réalisation de ladite construction³. Il ne dispense pas de la nécessité d'obtenir les autorisations nécessaires à la construction au titre des réglementations connexes à celle de l'urbanisme (notamment au titre du code du patrimoine ou de l'environnement).

La délivrance d'un permis précaire se fait après **appréciation au cas par cas**. Elle résulte d'une **décision motivée**, l'autorisation précisant les motifs justifiant cette délivrance, **au regard des enjeux urbanistiques, environnementaux et paysagers d'une part, et de la nécessité de la construction et de l'impossibilité de la réaliser sans déroger aux règles d'urbanisme, d'autre part**. Le Conseil d'État a ainsi précisé que l'objet du permis précaire est « *d'autoriser, à titre exceptionnel, des constructions temporaires qui, sans respecter l'ensemble de la réglementation d'urbanisme applicable, répondent*

¹ Art. L. 433-1 CU, chapitre II du titre II CU.

² Art. L. 433-1 CU, chapitres III et IV du titre II CU.

³ Art. L. 433-2 CU.

à une nécessité caractérisée, tenant notamment à des motifs d'ordre économique, social, culturel ou d'aménagement, et ne dérogent pas de manière disproportionnée aux règles d'urbanisme applicables eu égard aux caractéristiques du terrain d'assiette, à la nature de la construction et aux motifs rendant nécessaire le projet »¹. Par construction, le permis précaire ne peut concerner que des installations temporaires, ainsi que l'a précisé explicitement la jurisprudence².

Le permis précaire peut fixer une **date maximale d'enlèvement de la construction**. Cette dernière est **obligatoire** :

- lorsque le terrain d'assiette du projet n'est situé ni dans une zone urbaine, ni dans une zone à urbaniser ni dans un emplacement réservé délimités par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ;

- ou lorsque le terrain est situé **dans un secteur sauvegardé ou un périmètre de restauration immobilière** créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du code de l'urbanisme, **dans un site inscrit ou classé** en application des articles L. 341-1 et suivants du code de l'environnement, **dans le champ de visibilité d'un monument historique** tel que défini par le code du patrimoine ou **dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager** créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine³.

À l'issue de l'occupation, le bénéficiaire du permis ou son ayant droit est tenu de remettre le terrain en son état initial, à ses frais, au plus tard à la date fixée par le permis⁴.

Le permis de construire délivré à titre précaire **ne peut actuellement pas être prorogé**.

II. Le dispositif envisagé - Une possibilité de prorogation des permis précaires pour les constructions utiles aux jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver

L'article permet au préfet de département, après avis conforme de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, de proroger par arrêté le **déla i d'enlèvement** d'une construction ayant fait l'objet d'un permis précaire avant la publication de la loi, **pour une durée maximale de six ans** à compter de la date initiale à laquelle la construction devait être enlevée.

¹ Conseil d'État, 6e / 1re SSR, 18/02/2015, 385 959.

² Cf ; par exemple CAA Nantes n° 93NT01 069 du 10 avril 1996.

³ Art. L. 433-2 CU et décret n° 2006-1220 du 4 octobre 2006 relatif aux permis délivrés à titre précaire, art. 1.

⁴ Ou, bien, lorsque la construction est située sur un emplacement réservé ou dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, à la première demande du bénéficiaire de la réserve ou de l'expropriant (art. L. 433-3 CU).

III. La position de la commission – Une disposition ciblée qui pourrait utilement être élargie

La disposition figurant à l'article 18 vise à **permettre la prorogation du permis précaire du centre des congrès « Nicea », construit sur le port de Nice** pour accueillir la troisième Conférence des Nations unies sur l'océan (Unoc 3) en juin 2025. Conçu à l'origine pour rester en place trois ans, ce complexe pourrait ainsi être ré-utilisé lors des JOP 2030, pour accueillir, d'après les informations recueillies à ce jour, le centre média des JOP 2030.

Cette disposition n'appelle aucune observation de la part de la commission.

Sur initiative de la rapporteure (amendement COM-26), la commission propose en revanche à la commission des lois d'**élargir la possibilité de proroger les permis précaires** de constructions qui pourraient être utilisés pour l'organisation et le déroulement des JOP 2030, **en permettant également la prorogation des permis précaires délivrés après la loi**. Cette disposition répond à la préoccupation de plusieurs communes entendues par la rapporteure, soucieuses de pouvoir **valoriser au maximum les constructions temporaires existantes**, ou qui pourraient être édifiées d'ici la tenue de l'événement, **dans une optique d'exemplarité environnementale**.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 18 ainsi modifié.

Article 18 bis (délégué) (nouveau)

**Non-comptabilisation de la consommation d'espaces occasionnée
par les constructions et aménagements liés aux JOP 2030
pour l'atteinte des objectifs fixés par la loi Climat-résilience**

L'article 18 bis, dont la création a été proposée à la commission des lois par la rapporteure et Mme Sylviane Noël, exclut la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf) résultant des constructions, installations et aménagements directement liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030, ainsi que de la réalisation de leurs voies d'accès et parkings, de la comptabilisation de la consommation d'Enaf pour l'atteinte de l'objectif national de réduction de l'artificialisation fixé à l'article 191 de la loi Climat-résilience, ainsi que pour le respect des objectifs de réduction de la consommation d'Enaf fixés par les documents de planification régionale et les documents d'urbanisme en application de l'article 194 de la même loi.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article additionnel.

I. La situation actuelle – Les communes hôtes des JOP 2030 disposent de réserves foncières très limitées, qui pourraient être dépassées ou fortement grevées par les constructions et aménagements nécessaires à ces derniers

La loi Climat-résilience de 2021¹ a fixé un double objectif de neutralité foncière à horizon 2050 et de **réduction de moitié de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021**. Ces objectifs doivent être **déclinés dans les documents régionaux de planification** (notamment les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires – Sradet) **et dans les documents d'urbanisme**, en application de l'article 194 de la même loi.

Dans ce cadre, **les enveloppes foncières doivent être territorialisées en tenant compte notamment des particularités des zones de montagne, tant à l'échelon régional² qu'à l'échelon du schéma de cohérence territoriale (Scot) lorsqu'il existe³**. Les procédures d'évolution des Sradet des deux régions concernées par l'organisation des JOP 2030 n'étant pas encore achevées⁴, cet exercice de territorialisation n'a pas été mené à son terme,

¹ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

² 3° de l'art. R. 4251-3 du code général des collectivités territoriales.

³ 3° de l'art. L. 141-8 du code de l'urbanisme.

⁴ Le Sradet de la région Sud a été voté par le conseil régional en avril 2025 mais n'est pas encore opposable.

laissant les communes concernées par les implantations olympiques dans l'expectative quant aux enveloppes foncières dont elles bénéficieront.

Or les communes de montagne, au sens de l'article 3 de la loi Montagne¹ **sont soumises à un strict régime d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existant². De ce fait, elles ont souvent été, par nécessité, vertueuses dans leur consommation d'Enaf sur la période 2011-2021, et disposent en conséquence de très modestes enveloppes foncières pour la période 2021-2031.**

Selon les données de l'observatoire de l'artificialisation³, les communes de Montgenèvre, La-Salle-les-Alpes, Bozel, Méribel-Les Allues, Brides-les-Bains, Val-d'Isère, La Clusaz et Saint-Jean-de-Sixt disposeraient ainsi de **moins de 5 hectares de foncier consommable pour l'ensemble de cette décennie**, à comparer par exemple avec la superficie d'un stade de biathlon, de l'ordre de 10 hectares, ou aux 54 hectares du Village olympique de Paris 2024.

Même si l'ensemble des implantations pérennes ne se fera pas en artificialisation nouvelle, **la réalisation de certaines infrastructures indispensables à la tenue des JOP risque de grever les enveloppes foncières des communes concernées, leur interdisant de fait tout projet de développement pour les années à venir.**

II. La position de la commission - Une exemption du calcul de la consommation d'Enaf pour les structures et aménagements liés aux JOP 2030

La commission, en proposant à la commission des lois d'adopter deux amendements identiques **COM-2** de Mme Sylviane Noël et **COM-27** de la rapporteure, **exempterait l'ensemble des constructions, installations et aménagements liés aux JOP 2030 du décompte de la consommation d'Enaf** pour l'atteinte de l'objectif national et des objectifs régionaux et locaux de réduction de moitié de cette consommation sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, afin d'en faciliter la réalisation.

Il est observé que **cette dispense ne concernera au maximum qu'une quinzaine de communes, et sera de facto strictement limitée dans le temps.** Elle ne sera donc **pas de nature à compromettre la trajectoire nationale vers la neutralité foncière à horizon 2050**, objectif final fixé par la loi Climat-résilience, et que le Sénat, de manière constante, a conservé dans le

¹ Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

² Ar. L. 122-5 du code de l'urbanisme.

³ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

cadre des différents textes relatifs à ce sujet examinés au cours des derniers mois¹.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 18 *bis* ainsi rédigé.

¹ [Loi](#) n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux et [proposition de loi](#) visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux (TRACE).

Article 19 (délégué)

**Accueil de personnes accréditées, de salariés, de bénévoles
ou de forces de sécurité dans les foyers de jeunes travailleurs
et les logements sociaux vacants dans les départements hôtes des JOP 2030**

Cet article vise à permettre, dans les départements concernés par des épreuves, la location de logements vacants situés dans le parc locatif social ou dans les foyers de jeunes travailleurs, en vue de l'accueil des personnes accréditées, des salariés, des bénévoles ou des forces de sécurité nécessaires à la bonne organisation des jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) de 2030.

S'ils sont vacants au 1^{er} janvier 2030, ces logements pourront être loués au Comité d'organisation des jeux olympiques et paralympiques (Cojop) aux personnes mentionnées ci-dessus jusqu'au quinzième jour suivant la cérémonie de clôture des JOP. Pour les logements concernés, les conventions conclues pour les aides personnalisées au logement (APL) seraient suspendues.

Sur initiative de la rapporteure, la commission propose à la commission des lois d'avancer de quinze jours, du 1^{er} février au 15 janvier 2030, la date à partir de laquelle les logements vacants pourront être loués au Comité d'organisation des jeux olympiques (Cojop).

I. La situation actuelle – Les besoins en hébergement liés aux jeux Olympiques ont déjà justifié de prévoir à titre dérogatoire, la mobilisation de logements dédiés à des publics spécifiques

A. L'organisation des Jeux nécessite la mobilisation de toutes les capacités d'hébergements

Les JOP de 2030 se caractérisent par des besoins importants en hébergements.

Le rapport de la commission de futur hôte pour les jeux Olympiques d'hiver¹ mentionne ainsi un besoin total de 24 000 chambres nécessaires à l'hébergement des parties prenantes, contre une capacité de 30 000 chambres.

Malgré d'importantes capacités hôtelières, le rapport mentionne « *une capacité hôtelière limitée pour les spectateurs* », estimés à environ 2 millions, qui devraient compter sur des « *solutions d'hébergement alternatives* » - notamment des locations meublées touristiques de résidences secondaires.

¹ Rapport de la Commission de futur hôte pour les jeux Olympiques d'hiver à l'attention de la Commission exécutive du CIO, 12 juin 2024.

En outre, les départements-hôtes accueilleraient cinq villages olympiques :

- un village à Bozel, en Savoie ;
- un village proche des sites du Grand Bornand et de La Clusaz ;
- un village à Briançon, par le réaménagement du Fort des Têtes qui sera ensuite reconverti en logements ;
- un village à Nice.

B. La mobilisation de logements dédiés à des publics spécifiques nécessite des dérogations

L'organisation des JOP de Paris 2024 a nécessité la mobilisation, par voie dérogatoire, de logements dédiés aux étudiants.

L'article 13 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 a ainsi prévu la mise à disposition temporaire de logements pour étudiants dans le cadre des jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Cette mise à disposition avait permis d'offrir environ 255 000 nuitées aux forces de sécurité intérieure, hors conventions négociées directement par le ministère de l'intérieur.

Comme les résidences universitaires, l'accueil au sein des foyers de jeunes travailleurs et des logements locatifs sociaux répond à des règles strictes.

Les **foyers de jeunes travailleurs (FJT)** entrent dans la catégorie des **logements-foyers**, qui sont des établissements destinés au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. Les logements-foyers peuvent accueillir non seulement des jeunes travailleurs mais aussi des personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées¹.

Lorsqu'ils sont conventionnés, ces FJT sont des établissements médico-sociaux². Ils accueillent prioritairement des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans, notamment à l'issue d'une prise en charge par le service de l'aide sociale à l'enfance. Ils ne peuvent accueillir des personnes âgées de plus de 30 ans³.

Ils mettent en œuvre un projet socio-éducatif ayant pour objet l'accès à l'autonomie et au logement indépendant des jeunes qu'ils logent⁴.

¹ Article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation.

² 10° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

³ Article D. 312-153-1 dudit code.

⁴ Article D. 312-153-3 du même code.

De même, les logements locatifs sociaux appartenant ou gérés par des organismes HLM ou des sociétés d'économie mixte sont régis par des dispositions spécifiques.

Ces logements sont ainsi occupés sous condition de ressources et en priorité par certains publics vulnérables¹.

Pour pouvoir bénéficier d'aides de l'État, les bailleurs sociaux doivent conclure une convention ouvrant droit à l'APL² pour leurs locataires et respecter des plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements ainsi que des plafonds de loyer, conformément aux chapitres I et II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation. En cas de non-respect par le bailleur ses engagements - montant maximum des loyers, travaux d'amélioration, conditions d'occupation des logements -, la convention est résiliée à ses torts³.

II. Le dispositif envisagé - La mise à disposition, à titre dérogatoire, de logements vacants en vue de l'accueil de personnels nécessaires à l'organisation des JOP

Le présent article 19 prévoit d'autoriser, à titre dérogatoire et dans les départements hôtes des JOP 2030, la location des logements vacants situés dans les foyers de jeunes travailleurs (FJT) et dans le parc détenu ou géré par des organismes HLM ou des sociétés d'économie mixte.

Il s'agit de satisfaire aux besoins de locaux dans le but d'accueillir :

- les personnes participant aux JOP 2030 et accréditées par le Comité international olympique (CIO) et par le comité international paralympique ;
- les forces de sécurité ;
- les bénévoles et les salariés participant à l'organisation de ces manifestations.

Les logements vacants concernés seront sous-loués par leurs bailleurs au Comité d'organisation des jeux olympiques et paralympiques (Cojop) qui les mettra à disposition des personnes mentionnées ci-dessus.

Cette dérogation sera ouverte aux logements vacants le 1^{er} février 2030 et au plus tard jusqu'au quinzième jour suivant la cérémonie de clôture des jeux Paralympiques 2030 afin de couvrir les quelques besoins après la fin des JOP pour les bénévoles, salariés et prestataires encore mobilisés par le démontage des installations temporaires et la remise en état des sites.

¹ Article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

² Article L. 831-1 du même code.

³ Article L. 353-2 du même code.

Cette mesure nécessite de déroger aux règles législatives régissant le champ des publics accueillis dans les FJT et dans le parc social.

Les conventions APL prévoient en effet des conditions particulières d'attribution et d'occupation des logements : les logements sont attribués à titre de résidence principale à des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond et le loyer applicable est inférieur au maximum inscrit dans la convention APL.

Dès lors, l'article prévoit, à titre dérogatoire, pour tous les logements conventionnés qui seront loués au Cojop, la suspension de la convention à l'APL durant cette période ainsi que l'application des dispositions régissant les conditions d'attribution des logements, leurs plafonds de ressources et leurs loyers¹.

Selon l'étude d'impact du Gouvernement, l'article ne prévoit pas de mise à disposition des logements des résidences universitaires pour les JOP 2030, contrairement à ce qui avait été prévu pour les JOP de 2024, en raison de leur taux de vacance peu significatif aux dates d'organisation des Jeux - en février - et étant quasiment absentes des pôles de compétition à l'exception du pôle de Nice.

III La position de la commission - Une mesure inspirée des JOP de Paris 2024 dont l'usage sera probablement limité

La commission observe que le dispositif ne permettra pas de couvrir l'ensemble des besoins en hébergement associés à l'organisation des JOP.

L'hébergement durant les JOP 2030, en particulier des forces de sécurité intérieure, reposera essentiellement sur d'autres types d'hébergements, notamment marchands, avec des engagements de réservation importants du secteur hôtelier.

En effet, le nombre de foyers de jeunes travailleurs est limité dans ces départements. À titre d'exemple, les départements des Alpes-Maritimes et de la Haute-Savoie ne comptent que 6 FJT pour 207 logements tandis que la Savoie n'en compte qu'un seul.

En outre, les taux de vacance constatés dans le parc social des départements concernés sont plutôt faibles² : en 2022, ils oscillaient entre 1,7 % en Haute-Savoie et 3 % en Savoie, avec un taux de 1,8 % dans les Alpes-Maritimes et de 2,6 % dans les Hautes-Alpes. À l'échelle de l'Hexagone, ce taux est de 2,6 %. Plusieurs communes concernées par les épreuves et auditionnées par la rapporteure, à l'instar de Val-d'Isère ou Nice, ne disposent d'aucun logement social vacant.

¹ Dispositions codifiées aux chapitres I et II du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation.

² Données issues de l'enquête sur l'occupation du parc locatif social (OPS) de 2022.

Néanmoins, la commission estime que le dispositif offrira des capacités complémentaires d'accueil dans des territoires marqués par une pénurie de l'offre disponible en particulier en saison hivernale.

L'étude d'impact du Gouvernement prévoit ainsi la mobilisation d'environ 50 logements par département.

Afin que le dispositif soit pleinement opérationnel, la rapporteure observe que des places devront sans doute être « réservées » et payées par le Cojop, avec l'accord des gestionnaires, dès leur date de vacance, en amont de l'ouverture des Jeux le 1^{er} février 2030. Elle a donc proposé à la commission d'avancer la date à laquelle les logements vacants pourront être loués au Cojop afin que les gestionnaires aient la possibilité de s'engager sur un volume de logements.

Sur initiative de la rapporteure, la commission propose à la commission des lois d'adopter un amendement **COM-28** visant à préciser que les logements pouvant être loués au Cojop en vue de l'accueil des publics nécessaires à la bonne organisation des JOP sont ceux vacants non pas au 1^{er} février 2030, mais au 15 janvier 2030.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 19 ainsi modifié.

Article 20 (délégué)

**Création d'une opération expérimentale pour la rénovation
du parc immobilier privé des stations de montagne**

Cet article crée une expérimentation d'une durée de huit ans permettant, dans les départements hôtes des JOP 2030, aux collectivités territoriales et à leurs groupements de porter des opérations combinant les effets d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) et d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (Oril).

Sur initiative de la rapporteure, la commission propose à la commission des lois d'adopter un amendement de précision juridique et rédactionnelle.

I. La situation actuelle – Les opérations actuelles d'amélioration de l'habitat et de l'immobilier de loisirs ne permettent pas de prendre en compte toutes les spécificités des territoires de montagne

A. Le parc immobilier des stations de montagne des Alpes fait face à des enjeux spécifiques de réhabilitation

Il s'agit d'un parc vieillissant. Comme le soulignait le rapport d'information sénatorial *Patrimoine naturel de la montagne : concilier protection et développement* de 2014¹, « construits dans les années 1960-70 afin de répondre à l'engouement des Français pour les sports d'hiver, la plupart des grands ensembles d'immeubles collectifs sont aujourd'hui dégradés en raison de leur âge, d'un entretien insuffisant, d'une location intensive et d'une qualité parfois médiocre de la construction et des matériaux utilisés. »

Ce parc inclut un taux élevé de résidences secondaires. Les départements de Savoie et de Haute-Savoie représentent à eux seuls 45 % des résidences secondaires de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Alors que le taux de résidence secondaire moyen sur le territoire français est de 10 %, il est de 25 % dans ces deux départements. Majoritairement situées dans les grandes stations de ski, ces résidences secondaires sont le plus souvent des petits appartements construits à la suite du plan Neige de 1964-1977².

En raison de la saisonnalité de l'activité touristique, ce parc est confronté au phénomène des « lits froids ». Occupés moins de quatre semaines par an, ces lits froids mobilisent des capacités d'hébergements qui ne sont ni utilisées pour loger des populations locales ni pour contribuer à l'activité touristique. Un rapport de la Cour des comptes estime la part des lits froids dans l'offre d'hébergements à 61 % sur le territoire de la communauté de communes de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, ce qui est

¹ Rapport d'information n° 384 (2013-2014), déposé le 19 février 2014.

² Savoie Mont Blanc : les résidences secondaires, un enjeu économique important - Aline Labosse, Christelle Thouilleux, Insee, analyses Auvergne-Rhône-Alpes n° 111 paru le 21/01/2021.

particulièrement important comparé à d'autres stations de montagne. À l'opposé, la station de Val Thorens ne compte que 14 % de lits froids, toujours selon le même rapport¹.

Ce parc inclut un taux élevé de passoires énergétiques. Selon l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE), le parc de résidences principales des deux régions qui accueilleront les jeux Olympiques et Paralympiques en 2030 comptait, au 1^{er} janvier 2024 :

- en Auvergne-Rhône-Alpes, **15,8 % de passoires énergétiques** - classées F et G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE) - soit plus de 597 000 logements ;

- en Provence-Alpes-Côte d'Azur, **7,9 % de passoires énergétiques** soit plus de 200 000 logements.

À titre de comparaison, la part de passoires énergétiques dans les résidences principales au 1^{er} janvier 2024 s'établissait, en moyenne, en France hexagonale, à 13 %.

À noter que ces données n'incluent pas les résidences secondaires, louées comme meublés de tourisme. Or ces derniers devront atteindre la classe « D » au titre du DPE en 2034, conformément à l'article 3 de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale².

Globalement, les caractéristiques du parc immobilier de montagne, pourtant soumis à d'importants enjeux de rénovation, notamment énergétique, ne facilitent pas la mise en œuvre des travaux :

- le faible taux d'occupation des lits froids entraîne une faible incitation des propriétaires à les rénover, qui peut être une source supplémentaire de dégradation rapide de leur qualité ;

- la coexistence de locaux à usage différents au sein de copropriétés peut également freiner l'entretien du parc. Des copropriétaires ayant des intérêts divergents - propriétaires de résidences principales, de résidences secondaires et de locaux exclusivement loués à une clientèle touristique - peuvent en effet avoir des difficultés à se mettre d'accord sur des travaux de rénovation coûteux.

¹ Rapport public de la Cour des comptes, Les stations de montagne face au changement climatique, février 2024.

² Codifié à l'article L. 324-2-2 du code du tourisme.

B. Les outils actuels de réhabilitation ou de rénovation de l'habitat sont peu adaptés à un parc immobilier mixte composé en majorité de résidences secondaires

1) Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) ciblent la rénovation des logements

Les opérations programmées d'amélioration de l'habitation (Opah) sont des dispositifs contractuels qui allient services d'accompagnement et aides financières en vue de la réhabilitation du parc immobilier bâti. Prévues par l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation, les Opah tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage.

Elles visent autant à accompagner les propriétaires privés à la réalisation de travaux dans leurs logements qu'à développer l'offre locative tant dans le parc privé que dans le parc social et à engager des investissements publics en faveur des espaces, des équipements et des services publics.

Elles donnent lieu à une convention tripartite d'une durée maximale de cinq ans entre :

- la commune, l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat ou le syndicat mixte qui aurait reçu mandat de ces derniers ;

- l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;

- l'État.

Outre le périmètre de l'opération, cette convention précise les obligations de chacune des parties ainsi que le montant des aides susceptibles d'être accordées, notamment par l'Anah mais aussi par l'État, les collectivités ou d'autres personnes publiques ou privées, en faveur de l'amélioration de l'habitat, de la construction de logements sociaux ou encore de l'acquisition de logements.

Dans le périmètre d'une Opah, les subventions de l'Anah peuvent être notamment accordées :

- aux syndicats de copropriétaires dès lors que l'immeuble inclut au moins 75 % de locaux à usage d'habitation ;

- aux bailleurs sociaux ;

- aux propriétaires d'un logement qu'ils occupent en tant que résidence principale ou qu'ils donnent à bail.

Elles ne peuvent être octroyées aux propriétaires d'une résidence secondaire louée en tant que meublé de tourisme.

Les Opah sont mises en œuvre dans le respect des objectifs de mixité sociale, en cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH),

s'il existe, et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDLHD).

2) Les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir ont pour objet l'amélioration du parc immobilier touristique

Les opérations de réhabilitation de l'immobilier touristique (Oril) ont quant à elles pour objet d'améliorer le parc immobilier touristique. Prévues à l'article L. 318-5 du code de l'urbanisme, les Oril visent l'amélioration du parc immobilier touristique, des espaces publics, du stationnement, des équipements d'infrastructures et du traitement de l'environnement.

Créées par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), elles tendent notamment à améliorer le niveau d'occupation du parc et l'offre qualitative des logements locatifs à destination de la clientèle touristique et du personnel saisonnier.

Cette délibération définit notamment des obligations en matière de travaux, d'occupation et de mise en location des logements en contrepartie desquelles les propriétaires sont susceptibles de bénéficier d'aides accordées par les collectivités ou leurs groupements.

Créées par la loi dite « SRU » de 2000¹, un rapport du Sénat à l'occasion de l'examen de la loi « Montagne » de 2016 soulignait alors leur bilan extrêmement modeste : en seize ans, elles avaient permis la rénovation de 1 300 logements représentant 7 000 à 8 000 lits, essentiellement en montagne. Ce maigre bilan était alors imputé à la grande rigidité du dispositif : jusqu'en 2016, les propriétaires bénéficiaires des aides étaient tenus de mettre en location leur bien pendant au moins 9 ans par le biais d'une agence.

Malgré un assouplissement du dispositif par la loi « Montagne » précitée, il reste peu usité.

La coexistence de biens destinés à la location meublée touristique et de résidences principales est en outre souvent décrite comme un frein à leur mise en œuvre par les collectivités, notamment parce que les propriétaires des deux types de biens ne sont pas éligibles aux mêmes aides.

II. Le dispositif envisagé – La création à titre expérimental d'une opération mixte de rénovation et de réhabilitation dans les départements hôtes des JOP de 2030

L'article 20 vise à définir un cadre juridique expérimental *ad hoc*, non codifié, permettant, pendant une durée de huit ans, aux collectivités

¹ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

territoriales de réaliser des opérations mixtes combinant les caractéristiques d'une Opah et celles d'une Oril.

Ces opérations donneront lieu à une convention unique conclue entre les collectivités, leurs groupements, l'Anah, l'État ainsi que la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solidéo) Alpes 2030 le cas échéant.

Les modalités d'application de l'expérimentation seront précisées par un décret en Conseil d'État. Il s'agira principalement de définir les différentes aides susceptibles d'être mobilisées par les collectivités signataires ainsi que les modalités d'intervention de l'Anah.

Selon le Gouvernement, en ce qui concerne les travaux des parties communes, le seuil de 75 % de résidences principales au sein de l'immeuble sera supprimé afin de permettre à l'Anah d'accorder aux syndicats de copropriétaires des concours financiers affectés au financement de la quote-part de travaux occupés à titre de résidence principale au sein de la copropriété. Le dispositif permettra donc de favoriser la rénovation de l'immobilier en général tout en respectant les principes d'intervention de l'Anah qui réserve ses soutiens à la rénovation aux résidences principales.

Il est en outre prévu que le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation de cette expérimentation établissant des propositions de prorogation, d'extension ou d'arrêt du dispositif avant le 30 juin 2032.

III. La position de la commission - Un dispositif bienvenu malgré une portée sans doute limitée

La commission estime ce dispositif bienvenu, malgré un effet attendu assez limité.

Dans son étude d'impact, le Gouvernement estime qu'entre deux et cinq opérations pourraient être engagées dans le cadre de cette expérimentation dans les huit ans à venir pour accompagner des copropriétés situées en montagne et composées majoritairement de résidences secondaires.

Sur les cinq prochaines années, toujours selon l'étude d'impact, 200 à 1 000 logements en résidences principales bénéficieraient ainsi des aides de l'Anah dans le cadre de l'expérimentation, soit moins de 1 % des logements bénéficiant actuellement de l'aide « MaPrimeRénov' Copro » versée par l'Anah.

Malgré une mobilisation probablement très localisée, tous les élus locaux auditionnés par la rapporteure ont salué cette expérimentation.

La commission sera particulièrement attentive aux modalités d'application et au financement de cette opération mixte.

Tout comme les élus du Comité national d'évaluation des normes (CNEN), consultés en amont du dépôt du projet de loi par le Gouvernement, les élus auditionnés par la rapporteure ont exprimé leur réserve sur le mode

de financement de la rénovation de l'immobilier de loisirs, les résidences secondaires ne faisant pas l'objet d'un soutien de l'Anah. C'était également l'une des préconisations (n° 13) de la commission d'enquête sénatoriale sur la paupérisation des copropriétés. Elle avait proposé d'assouplir cette limite de 75 % qui peut empêcher l'Anah d'apporter son aide à la rénovation de certains immeubles au détriment des habitants.

La commission souligne également la nécessité de prendre rapidement les mesures d'application de cet article puis de mobiliser les collectivités autour de cet outil d'ici aux JOP de 2030 afin d'obtenir des résultats avant cette échéance.

Un décret en Conseil d'État et une délibération du conseil d'administration de l'Anah seront en effet nécessaires pour appliquer cet article. Or une appréhension rapide du dispositif est indispensable pour concrétiser l'héritage des JOP de 2030, grâce à des améliorations pérennes de l'habitat et des équipements collectifs.

La commission rappelle que si le contenu de la convention sera précisé par un décret en Conseil d'État, les objectifs ainsi que les caractéristiques des Oril et des Opah mentionnés aux articles L. 318-5 du code de l'urbanisme et L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation s'appliqueront bien aux opérations mixtes prévues à titre expérimental par le présent article 20. Notamment, conformément au cadre applicable aux Oril, les aides publiques accordées pourront être conditionnées au respect, par les propriétaires de résidences secondaires bénéficiaires, d'engagements en termes de travaux, de mise en location ou d'occupation des locaux.

De manière générale, la commission est donc favorable au dispositif, qui a reçu l'avis favorable du Conseil national de l'habitat. Comme le Conseil d'État, elle regrette que le Gouvernement n'ait pas consulté le Conseil national de la montagne, consultation pourtant obligatoire compte tenu de la nature propre à la montagne du dispositif prévu au présent article. Mais cela s'explique par le fait qu'il est en cours de reconstitution.

À l'initiative de la rapporteure, la commission propose à la commission des lois d'adopter un amendement **COM-29** d'ordre essentiellement rédactionnel. Il vise notamment à préciser que les conventions conclues en application de cet article sont mises à la disposition du public dans les mêmes conditions que les conventions pour la mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah) - les opérations de rénovation de l'immobilier de loisirs (Oril) étant mises en œuvre par délibération du conseil municipal ou de l'organisme délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 20 ainsi modifié.

Article 24 (délégué)
Servitudes pour les infrastructures de sport d'hiver

L'article 24 :

- ajoute les accès aux tremplins destinés au saut à ski ainsi qu'aux pistes et structures de bobsleigh à la liste des aménagements et équipements pouvant bénéficier de la servitude d'urbanisme mentionnée aux articles L. 342-20 à 23 du code de tourisme ;

- aménage la procédure d'institution et les caractéristiques de cette servitude pour les aménagements et équipements liés aux sports d'hiver nécessaires à la préparation, à l'organisation et au déroulement des JOP 2030.

Sur initiative de la rapporteure, la commission propose à la commission des lois d'inclure les accès aux rampes de neige dans le champ de la servitude d'utilité publique.

I. La situation actuelle – Les pistes de ski peuvent faire l'objet d'une servitude spécifique destinée à en assurer l'aménagement et l'entretien

A. Des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP) peuvent être instituées par l'autorité publique, dans un but d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique (SUP) constituent une **limite au droit de propriété**. Elles **grèvent de plein droit les biens immeubles** (terrains ou constructions) concernés, et ont pour effet **soit des limitations au droit d'occuper ou d'utiliser le sol** – y compris *via* l'obligation de supporter le passage de tiers -, **soit l'obligation de supporter l'exécution de certains travaux ou l'installation de certains ouvrages** (souvent des infrastructures de transport d'énergie, ou bien par exemple des captages d'eau potable).

La SUP est **instituée par une autorité publique**, sur le fondement d'un texte législatif. Elles peuvent bénéficier directement à la personne publique qui l'a instituée, ou bien à des tiers. Elles nécessitent un motif d'intérêt général¹. L'atteinte au droit de propriété qu'elles emportent doit être proportionnée à l'objet poursuivi.

Elles sont obligatoirement **annexées aux documents d'urbanisme** (PLU(i) ou carte communale)² et sont **opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme**³. La liste des servitudes qui doit être annexée aux documents d'urbanisme est fixée par décret en Conseil d'État⁴. Elle figure

¹ Conseil constitutionnel, 85-198 DC, 13 décembre 1985, considérant 10.

² Art. L. 151-43 CU (PLU(i)) et L. 161-1 CU (carte communale).

³ Art. L. 152-7 CU (PLU(i)) et L. 162-1 CU (carte communale).

⁴ Art. L. 151-53 et L. 161-1 CU.

actuellement en annexe au livre I^{er} de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

L'actualisation de l'annexe relative aux servitudes nécessite une simple **mise à jour du document d'urbanisme**, arrêtée, selon les cas, par le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme, après notification à ces derniers desdites servitudes par l'autorité administrative compétente de l'État¹.

Contrairement aux servitudes conventionnelles, les SUP ne s'éteignent pas du fait de leur non-usage.

B. Le code de tourisme permet l'instauration de servitudes spécifiques pour l'aménagement et l'entretien des domaines skiables

L'article 53 de la loi « Montagne » de 1985, aujourd'hui codifié aux articles L. 342-20 à 23 du code du tourisme, a institué une **SUP en vue d'assurer l'aménagement et l'entretien des pistes de ski - y compris les remontées mécaniques**. Cette servitude est destinée à assurer :

- **le passage, l'aménagement et l'équipement des pistes de ski alpin et (depuis 2005²) des pistes de ski de fond ;**
- le survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques ;
- l'implantation des supports de lignes dont l'emprise au sol est inférieure à 4 m² ;
- le passage des pistes de montée ;
- les accès nécessaires à l'implantation, l'entretien et à la protection des pistes et des remontées mécaniques ;
- l'accès aux sites d'alpinisme, d'escalade et de sport de nature, ainsi qu'aux refuges de montagne (depuis 2006³) ;

Cette servitude est **créée par décision motivée du préfet, sur proposition, selon le cas, du conseil municipal de la commune, de l'organe délibérant de l'EPCI, du département ou du syndicat mixte intéressé, et à qui bénéficiera la servitude** ou bien, en cas d'opposition de la commune intéressée, par décret en Conseil d'État. Elle ne peut être établie, en ce qui concerne les pistes de ski alpin, qu'à l'intérieur des zones et secteurs délimités dans les PLU(i)⁴.

La procédure de création comprend une **enquête parcellaire (similaire à celle qui prévaut en cas d'expropriation)**. Le dossier est en outre

¹ Art. L. 153-18 et 60 CU (PLU(i)) et L. 163-8 et 10 CU (carte communale).

² Art. 179 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

³ Art. 25 de la loi n° 2006-437 du 14 avril 2006 portant diverses dispositions relatives au tourisme.

⁴ Art. L. 342-18 du code du tourisme.

mis à disposition du public pendant un mois à la mairie de la commune concernée¹.

La décision de création de la servitude définit les caractéristiques topographiques de la piste de ski alpin ou nordique concernée (notamment son tracé et sa largeur), ainsi que les aménagements de protection liés, ainsi que les caractéristiques de la servitude – y compris les périodes pendant lesquelles elle s’applique soit en totalité, soit partiellement, et les obligations auxquelles le bénéficiaire est tenu du fait de l’établissement de la servitude².

Aux termes de l’article L. 342-23 du code du tourisme, les servitudes pour l’aménagement du domaine skiable **ne peuvent grever les terrains situés à moins de 20 m des bâtiments à usage d’habitation ou professionnel édifiés ou dont l’édification a été autorisée avant la date d’instauration dans le document d’urbanisme des zones identifiées comme pouvant être aménagées pour la pratique du ski**, ainsi qu’en dispose l’article L. 151-38 du code de l’urbanisme, ni, sauf exception, les terrains attenants à des maisons d’habitation antérieures à l’existence des pistes ou équipements liés, et clos de murs à la date de cette délimitation.

Comme la plupart des servitudes, les servitudes visant à permettre l’aménagement et l’entretien du domaine skiable **ouvrent droit à indemnité** « *s’il en résulte pour le propriétaire du terrain ou l’exploitant un préjudice direct, matériel et certain* ». L’indemnité est **due par le bénéficiaire de la servitude**, la demande d’indemnité devant être faite dans un délai d’un an à compter de la date où le dommage a été causé ou révélé³. Son montant est fixé par la juge de l’expropriation⁴.

II. Le dispositif envisagé – Un aménagement des règles de servitude propres aux aménagements et équipements de sports d’hiver en vue des JOP 2030

A. Intégrations des tremplins de saut à ski aux règles de servitude applicables aux pistes de ski et aux remontées mécaniques

Le I ajoute les accès aux tremplins destinés au saut à ski ainsi qu’aux pistes et structures de bobsleigh à la liste des aménagements et équipements pouvant bénéficier de la servitude mentionnée aux article L. 342-20 du code de tourisme.

¹ Art. L. 342-21 du code de tourisme.

² Art. L. 342-22 du code de tourisme.

³ Art. L. 342-24 du code de tourisme.

⁴ Art. L. 342-25 du code de tourisme.

B. La création d'une procédure *ad hoc* d'instauration de servitude pour les aménagements et équipements de sports d'hiver liés aux JOP 2030

Le II crée une procédure sur mesure de création de servitude au profit du maître d'ouvrage des constructions, installations et aménagements nécessaires à la préparation, à l'organisation et au déroulement des JOP 2030. À l'issue des JOP, le bénéfice de cette servitude est transféré à la commune, au groupement de communes, au département ou au syndicat mixte à une date déterminée par la décision d'institution de la servitude et au plus tard six mois après la date de la cérémonie de clôture des JOP.

Par dérogation, cette servitude *ad hoc* :

- **peut être instituée à l'extérieur des zones et de secteurs délimités dans les PLU(i)**, ainsi que sur le territoire de communes couvertes par une carte communale, voire qui ne sont couvertes par aucun document d'urbanisme ;
- **est créée par décision motivée du préfet sur proposition du maître d'ouvrage après enquête parcellaire** effectuée comme en matière d'expropriation et consultation des communes intéressées, réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de deux mois à compter de leur saisine ;
- **peut s'appliquer totalement, y compris hors période d'enneigement, pendant l'ensemble de la période nécessaire à la préparation, à l'organisation et au déroulement des JOP 2030 ;**
- lorsqu'elle donne lieu à une **indemnisation** du préjudice résultant de son institution conformément à l'article L. 342-24 du même code, cette dernière est **à la charge du maître d'ouvrage, pour la période nécessaire à la préparation, à l'organisation et au déroulement des JOP 2030** (et reviendra au bénéficiaire à la date déterminée par la décision d'institution et au plus tard six mois après la clôture des JOP).

III. La position de la commission – Une disposition pragmatique et bienvenue, dans le respect des prérogatives des maires

Selon l'étude d'impact du projet de loi, il n'est que très peu recouru à la procédure d'institution de servitude prévue par le code du tourisme, l'institution de servitudes conventionnelles étant plus souple.

Néanmoins, la rapporteure a été soucieuse de faire correspondre le champ de cette servitude avec celui des installations nécessaires aux épreuves des jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver 2030.

Notamment, plusieurs communes se sont interrogées sur la possibilité d'instaurer une telle servitude pour **l'implantation d'installations**

nécessaires à la production de neiges de culture – qu’il s’agisse de canalisations ou de canons à neige. Néanmoins, ces installations sont déjà prises en compte par la servitude dans le droit existant, les termes « aménagement et [...] équipement » des pistes de ski incluant bien les installations de production ou de dispersion de neige de culture liées à ces pistes.

Enfin, outre les accès aux tremplins de saut à ski et aux structures de bobsleigh, la rapporteure a souhaité garantir l’inclusion des **accès aux rampes de neige** dans le champ de la servitude, car ces infrastructures sont nécessaires aux épreuves de *half pipe*.

À l’initiative de la rapporteure, la commission propose donc à la commission des lois d’adopter un amendement **COM-30** visant à compléter l’article 24 en élargissant, outre les tremplins de sauts à ski et les structures de bobsleigh, le champ de la servitude d’utilité publique aux rampes de neige (*half pipe*).

La commission propose à la commission des lois d’adopter l’article 24 ainsi modifié.

EXAMEN EN COMMISSION

Réunie le mardi 10 juin 2025, la commission a examiné le rapport pour avis de Mme Martine Berthet sur le projet de loi n° 630 (2024-2025) relatif à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Nous examinons le rapport pour avis de Mme Berthet sur le projet de loi relatif à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030. Notre commission a été saisie au fond par la commission des lois sur sept articles.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Le texte que nous examinons vise à préparer les jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) qui se dérouleront en 2030 dans les Alpes françaises. Moins d'un an après la cérémonie de clôture des Jeux de Paris 2024, la perspective d'accueillir à nouveau les Jeux ravive en chacun d'entre nous le souvenir des liesses populaires qui ont marqué notre été. En dépit des Cassandre qui prédisaient un Paris défiguré, embolisé, et vilipendaient des Jeux trop dispendieux, Paris 2024 a été une formidable réussite collective, et un de ces moments de cohésion et de fierté nationales dont nous voudrions qu'ils soient plus nombreux. Je souhaite qu'il en soit de même pour les JOP Alpes 2030.

En tant qu'élue de la Savoie, je me réjouis aussi que les Alpes accueillent à nouveau, pour la quatrième fois de leur histoire, les Jeux, car je sais à quel point cet événement est un catalyseur de développement pour les territoires concernés. Les Jeux d'Albertville, en 1992, ont ainsi contribué à faire du territoire Savoie Mont-Blanc l'une des destinations phares, au niveau mondial, pour les sports d'hiver de loisir et de compétition, non seulement en donnant une visibilité mondiale à la région, mais aussi grâce aux améliorations concrètes qu'ils ont apportées aux infrastructures sportives, de transport et d'hébergement, de soins ou encore de télécommunications.

L'arrivée du TGV jusqu'à Bourg-Saint-Maurice, l'autoroute jusqu'à Albertville et la construction de deux fois deux voies entre Albertville et plusieurs villes et stations environnantes ont largement amélioré l'accessibilité de la région.

En ce qui concerne les infrastructures de sports d'hiver proprement dites, douze des treize sites des Jeux de 1992 sont toujours utilisés aujourd'hui : à Méribel, les pistes aménagées pour les épreuves de ski alpin féminin sont toujours utilisées par les skieurs, tant amateurs que professionnels – elles ont été, par exemple, utilisées pour les championnats du monde de ski en 2023 –, à Courchevel, les tremplins de saut à ski sont utilisés chaque été pour les coupes du monde de saut à ski ; Tignes, qui avait accueilli les démonstrations de ski acrobatique pendant les Jeux, est devenue depuis

un haut lieu de la discipline, tandis que la piste de bobsleigh de La Plagne constitue l'une des attractions de la station.

Si les Jeux de 1992 ont dynamisé la croissance de l'industrie touristique, les territoires qui les ont accueillis ont su pleinement tirer parti de cet héritage. Depuis lors, les stations n'ont cessé de se transformer et de s'adapter. Aujourd'hui, dans le contexte de changement climatique que personne n'ignore, les JOP Alpes 2030 nous donnent l'occasion de soutenir nos territoires de montagne dans leur conversion vers une offre touristique plus durable, et d'y créer les conditions d'une plus grande diversification des activités, en améliorant à nouveau l'accessibilité et en y amplifiant l'offre de logements pérennes et d'équipements collectifs. C'est d'ailleurs l'un des axes du projet développé par le Comité d'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques (Cojop).

C'est de ce sujet des infrastructures et des aménagements que traitent les sept articles de ce projet de loi qui ont été délégués au fond à notre commission. Pour rappel, le texte compte au total 37 articles, qui touchent à de nombreux secteurs. Il s'agit à la fois de dispositions spécifiques aux JOP, au sein des titres I^{er} et II, relatifs au contrat-hôte et aux règles en matière d'éthique et d'intégrité lors de l'événement, mais aussi à la santé et au travail, dans le titre IV, et à la sécurité, dans le titre V.

Les articles que nous avons à examiner figurent au sein du titre III du projet de loi. Ils aménagent certaines règles relatives à l'urbanisme et au logement, non seulement pour faciliter et accélérer la préparation et le déroulement de l'événement lui-même, mais aussi pour préparer au mieux l'héritage de ces Jeux. Pour mémoire, la liste définitive des sites hôtes ne devrait être connue qu'en septembre.

En matière d'urbanisme, trois mesures d'accélération sont proposées, qui figuraient déjà dans la loi de préparation des JOP de Paris, en 2018, à savoir une dispense d'autorisation d'urbanisme pour les installations et aménagements temporaires, à l'article 13 ; la possibilité d'utiliser la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation de projets liés aux JOP, à l'article 14 ; la possibilité de délivrer des permis à double état pour les constructions qui accueilleraient provisoirement des activités liées aux JOP, mais auraient ensuite vocation à être transformées en logements ou équipements pérennes, à l'article 17.

S'y ajoute, à l'article 18, une disposition ciblée permettant la prolongation d'un permis précaire délivré avant l'entrée en vigueur de la loi, qui vise à prolonger l'implantation du centre des congrès provisoire construit sur le port de Nice, lequel accueille actuellement la troisième Conférence des Nations unies sur l'océan (Unoc3).

En matière de logement, l'article 19 permet la location, pendant les Jeux, dans les départements hôtes, de logements vacants au sein des foyers de jeunes travailleurs ou du parc locatif social pour accueillir des personnes

accréditées ainsi que des forces de sécurité, des bénévoles et des salariés. Des dispositions similaires figuraient déjà dans la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des JOP de 2024, mais elles concernaient uniquement les logements étudiants, qui sont peu nombreux à proximité des sites des JOP de 2030.

Les deux articles restants sont plus spécifiques à la montagne.

L'article 20 crée, à titre expérimental, pour une durée de huit ans, dans les départements hôtes également, un nouveau type d'opération de rénovation combinant les effets d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) et d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir (Oril), afin de favoriser la rénovation énergétique des logements, y compris touristiques, tout en luttant contre le phénomène des « lits froids ».

L'article 24 étend, dans le code du tourisme, le champ des servitudes d'utilité publique relatives aux pistes de ski et remontées mécaniques à l'accès aux tremplins de saut à ski, aux pistes et aux structures de bobsleigh, et crée un régime *ad hoc* de création de servitude pour la préparation, l'organisation et le déroulement des JOP 2030.

Dans l'ensemble, ces dispositions n'appellent pas de modifications majeures : une partie d'entre elles a été éprouvée avec succès lors des Jeux de Paris. Elles ont déjà été ajustées à la marge, dans le texte proposé par le Gouvernement, pour tenir compte du retour d'expérience de ces derniers, par exemple en alignant sur le régime dérogatoire en matière d'autorisation d'urbanisme, aux articles 13 et 17, celui des autorisations au titre de la protection des monuments historiques. Cela doit notamment faciliter la réhabilitation du Fort des Têtes à Briançon, qui abritera l'un des villages olympiques, avant d'être reconverti en quelque 150 logements. Je précise que le ministère de la culture est en parfait accord avec cette simplification, qui est uniquement de nature procédurale et ne touche en rien aux règles de fond applicables aux monuments classés.

Je voudrais insister sur ce permis à double état, qui est un outil très important pour faire de ces Jeux un véritable outil d'aménagement des territoires hôtes, ce qui est aussi un enjeu en matière d'acceptabilité sociale. À l'occasion de ma visite de l'ancien village des athlètes avec le groupe Icade, que je remercie de son accueil à Saint-Denis, et à laquelle Jean-Michel Arnaud, le rapporteur de la commission des lois, a pu m'accompagner, j'ai constaté la grande qualité des quelque 600 logements issus de sa reconversion, sur une zone auparavant surtout peuplée d'entrepôts : c'est tout le territoire qui en tire ainsi profit, de manière pérenne. Il est déjà prévu que ce permis à double état soit utilisé pour le Fort de Briançon et pour la patinoire de Nice, qui serait reconfigurée après les JOP pour devenir une enceinte multisports ; mais des projets plus modestes, portés par des intercommunalités, pourraient aussi en profiter.

De même, l'opération « mixte » de rénovation de l'habitat et de l'immobilier de loisir, expérimentée à l'article 20 dans les départements hôtes, permettra des améliorations pérennes de la qualité du parc en montagne. Vous le savez, le parc immobilier en montagne est vieillissant, avec un taux élevé de « lits froids », occupés moins de quatre semaines par an, et une part importante de passoires énergétiques. Même si cette expérimentation ne sera vraisemblablement utilisée que par un nombre restreint de collectivités – le Gouvernement mentionne deux à cinq opérations d'ici à huit ans –, elle n'en reste pas moins une avancée, saluée par tous les élus locaux que j'ai auditionnés. En effet, dans le cadre d'une opération classique, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ne peut soutenir que les copropriétés dont au moins les trois quarts des lots sont occupés à titre de résidence principale : c'est inadapté aux copropriétés de montagne, majoritairement composées de résidences secondaires. Ce seuil serait donc modifié, sans pour autant changer la raison d'être de l'Anah, qui cible son action sur les résidences principales. Indépendamment des Jeux, c'était une des propositions d'assouplissement du rapport de la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières dont la présidente était Amel Gacquerre et la rapporteure Marianne Margaté. J'espère que cette expérimentation ouvrira la voie, conformément à leur souhait.

Les amendements que je vous proposerai viseront principalement à mieux adapter ces dispositions au calendrier de ces JOP d'hiver, plus resserré que celui des JOP de Paris 2024, ainsi qu'aux caractéristiques et aux contraintes des territoires de montagne.

Tout d'abord, concernant les délais, durant la période d'enneigement hivernal, il est quasiment impossible de mener des travaux de construction et même de démontage sur la plupart des sites hôtes. C'est un constat qui a notamment été fait après les championnats du monde de ski alpin de 2023, où il a souvent fallu deux saisons estivales pour remettre en état les pâtures. Je vous proposerai donc, aux articles 13 et 17, d'allonger les délais d'implantation maximale et de démontage des structures, ainsi que le délai de reconversion pour les bâtiments à double état.

De manière plus anecdotique, il me semble pertinent, à l'article 19, d'avancer de quinze jours la date à partir de laquelle les logements vacants pourront être loués au Cojop, car cette mise à disposition est actuellement prévue seulement à partir de la date d'ouverture des Jeux.

Plus fondamentalement, l'ensemble des élus que j'ai interrogés s'est inquiété de l'impact de la contrainte « zéro artificialisation nette » (ZAN) sur les aménagements prévus pour les Jeux. Je précise qu'il n'est pas question d'artificialiser à tout va. Ainsi, 85 % des sites de compétition devraient soit être temporaires, soit utiliser des structures existantes. Il n'en demeure pas moins que les aménagements annexes, y compris les accès et les parkings, vont forcément consommer de l'espace. Or les communes de montagne, soumises au principe d'urbanisation « en continuité » en vertu de la loi du 9 janvier 1985

relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi Montagne, sont depuis longtemps contraintes à la vertu en matière d'artificialisation. De ce fait, leurs enveloppes foncières pour la décennie à venir sont très réduites, soit moins de 5 hectares pour la plupart des communes hôtes. Je vous proposerai donc une exemption du décompte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) pour les constructions et les aménagements liés aux JOP. Par nature, cette dérogation sera limitée dans sa durée – jusqu'en 2030 –, dans son objet – uniquement les projets directement liés aux Jeux – et dans sa géographie – une quinzaine de communes tout au plus.

Je vous proposerai aussi quelques clarifications rédactionnelles, au regard des échanges que j'ai pu avoir avec les élus des communes hôtes, qui malgré leurs noms fameux, sont souvent de toutes petites communes, dont les services juridiques sont peu étoffés, et qui auront besoin d'être accompagnées dans la mise en œuvre de leurs projets.

Il me reste à vous faire la lecture du périmètre retenu pour juger de la recevabilité des amendements en application du vade-mecum sur l'application des irrecevabilités au titre de l'article 45 de la Constitution, adopté par la Conférence des présidents. Je vous propose de considérer que sont susceptibles de présenter un lien, même indirect, avec le texte déposé, les dispositions relatives aux modalités d'évolution des documents d'urbanisme et de planification en vue de permettre la préparation, l'organisation et le déroulement des JOP 2030 ; au régime d'autorisation et à la réglementation applicable aux constructions ou aménagements comportant un état provisoire correspondant aux nécessités de la préparation, de l'organisation et du déroulement des JOP 2030, et un état définitif ultérieur, ainsi qu'aux constructions et aménagements temporaires liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des JOP 2030 ; à la prolongation, à titre dérogatoire, du délai d'enlèvement des constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire à titre précaire, lorsque le projet contribue à la l'organisation ou au déroulement des JOP 2030 ; aux modalités de mobilisation de logements dans les départements hôtes des épreuves des JOP 2030 en vue de l'accueil de personnes accréditées ou de personnels nécessaires au bon déroulement des événements ; aux modalités de soutien à la rénovation de l'habitat et de l'immobilier de loisir dans les départements hôtes des JOP 2030 ; à l'extension du champ et aux dérogations au régime de la servitude d'utilité publique prévue par le code du tourisme pour les infrastructures de sports d'hiver afin de faciliter les aménagements et l'implantation des équipements nécessaires à la préparation, à l'organisation et au déroulement des JOP 2030.

Il en est ainsi décidé.

Mme Anne-Catherine Loisier. – Des engagements relatifs à la construction bois sont-ils prévus pour ces JOP 2030 ? Elle a représenté 30 % des constructions pour les JOP 2024 : c'est une belle réussite. Des objectifs

similaires sont-ils envisagés ? Le bois permet des constructions hors sites, et donc des montages très rapides des structures.

Mme Sylviane Noël. – Je remercie la rapporteure pour les enrichissements proposés, très attendus par les territoires. Ces assouplissements sont bienvenus. Les territoires, comme pour les Jeux d'Albertville, attendent un héritage en matière d'accessibilité, de mobilité et de rénovation énergétique des logements.

L'exclusion de ces équipements de l'enveloppe ZAN est une très bonne chose.

M. Franck Montaugé. – Quels sont les objectifs des JOP 2030 en matière de reconversion de logements ? Les objectifs sont-ils similaires à ceux des JOP 2024 ? Quelles sont les échéances en la matière ? La question est essentielle au regard de nos exigences de développement durable.

Par rapport aux Jeux d'Albertville, certaines installations – je pense à un tremplin – sont encore en place, sans être utilisées. Est-ce bien le cas ? Ce tremplin n'a plus de raison d'être. Nous devons traiter les installations et les sites abandonnés de manière pertinente.

Plus généralement, certains économistes se penchent sur les apports de tels projets, à long terme. Quelles sont vos références en matière d'évaluation de l'héritage des Jeux ?

M. Daniel Gremillet. – Intégrons-nous déjà, dans ces futurs Jeux, l'évolution du sport hivernal dans la montagne ? *Quid* de l'olympisme dans le futur ?

Après la reconstruction de Notre-Dame de Paris et les JOP 2024, les Jeux de 2030 sont un bon laboratoire, grandeur nature, de la simplification : c'est la preuve que quand on veut, on peut ! Il faudrait en tirer des leçons pour raccourcir le temps administratif, et ainsi soutenir notre économie.

Mme Marie-Lise Housseau. – Comment seront réparties géographiquement les épreuves ? Toutes les Alpes, y compris du Sud, bénéficieront-elles de retombées ? Comment intégrez-vous les évolutions climatiques ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Le département des Hautes-Alpes accueillera l'un des villages olympiques, tandis que les Alpes-Maritimes accueilleront la cérémonie de clôture, le centre de presse et l'ensemble des épreuves de patinage sur glace.

Mme Marie-Lise Housseau. – Et les Alpes-de-Haute-Provence ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Elles ne sont pas concernées, car elles n'ont pas de station de haute montagne.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Concernant la construction bois, rien n'est encore prévu à ce stade au sein de la loi. Lors des JOP 2024, les engagements en matière de recours au bois étaient inclus dans le

cahier des charges de la Société de livraison des ouvrages olympiques (Solideo). En ce qui concerne les JOP 2030, le travail n'a pas démarré, car nous attendons encore la liste des sites, tandis que la Solideo est en train de consolider son équipe.

Le souhait est bien d'utiliser le bois local, démarche qui fait l'objet d'un bonus dans les dotations d'équipement des territoires ruraux (DETR). Je vous rappelle l'existence des labels Bois des Alpes et Bois de Chartreuse.

Mme Anne-Catherine Loisier. - Ce territoire concentre beaucoup d'entreprises de la filière bois.

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. - Samedi matin s'est tenue l'assemblée générale, pour la Savoie, de la Fédération nationale des communes forestières (FNCOFOR). Le bois « bleu » des épicéas scolytés est en voie d'être extrait des forêts. En Savoie, nous avons mis l'accent sur ce bois bleu dans le cadre de notre DETR. C'est le souhait de tous les acteurs de favoriser l'utilisation du bois.

Nous ne disposons pas encore de la liste définitive des villages olympiques, mais outre ceux de Nice et de Briançon, nous savons déjà qu'il y en aura un à Saint-Jean-de-Sixt, entre La Clusaz et Le Grand-Bornand. En Savoie, ce serait à Bozel, au pied de Courchevel et Méribel, là où sera installé un ascenseur valléen décarboné.

L'héritage des Jeux de 1992 s'incarne dans des infrastructures, dans l'autoroute et la deux fois deux voies ainsi que dans un meilleur accès aux stations, qui désormais accueillent des touristes du monde entier. Pendant le covid, nous avons constaté combien le ruissellement économique s'étendait bien au-delà du pied des stations. Le Cluster Montagne draine toutes les entreprises en lien avec la montagne - constructions, experts comptables, géomètres - qui « chassent » en groupe à l'étranger pour réaliser des stations. C'est toute la montagne qui est concernée.

Je pense aussi à la fibre, aux hôpitaux, aux gares SNCF rénovées et à l'arrivée du TGV à Bourg-Saint-Maurice. Tout a été réutilisé, à l'image de la halle olympique d'Albertville, devenue une grande salle de spectacle, ou de l'Anneau olympique, devenu stade de rugby et d'athlétisme. Les stations ont entretenu les infrastructures olympiques, ce qui a encouragé la diversification des activités - je pense aux patinoires ou aux piscines. Les centres de presse ont été reconvertis en lycée ou en logements. Le tremplin de saut à ski est toujours utilisé à Courchevel, et chaque année s'y tient une compétition internationale. Les pistes de Courchevel et Méribel accueillent des compétitions internationales, à l'instar des derniers championnats du monde, particulièrement durables d'un point de vue environnemental.

Les deux régions Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi que les départements concernés attendent maintenant des transports plus vertueux. Décarboner les activités de sport d'hiver demande de décarboner l'accès et le transport. Moutiers a déjà une station à hydrogène.

Un ascenseur valléen est prévu dans le cadre des Jeux de 2030, et deux autres en Savoie, l'un pour se rendre à La Plagne, l'autre à Courchevel. L'héritage des Jeux sera sans doute un héritage de décarbonation des transports. Les préfets de région y travaillent, avec la SNCF, notamment entre Lyon et Moutiers.

La rénovation énergétique des logements est aussi cruciale. Nous souhaitons une décarbonation importante en la matière.

Sur l'évolution du sport hivernal, le travail est en cours. Nous devons l'accélérer grâce à ces Jeux.

Monsieur Gremillet, je suis absolument d'accord : ces Jeux sont bien un laboratoire de simplification !

La patinoire de Nice, devenue obsolète, sera reconvertie, tandis qu'une nouvelle sera construite.

Les élus attendent plus de logements, notamment *via* la reconversion du Fort des Têtes.

Monsieur Montaugé, le tremplin de Grenoble, construit pour les Jeux de 1968, aurait effectivement dû être démoli... Les Jeux de 1968 ont laissé très peu d'héritage par rapport à ceux de 1992.

La Savoie est devenue très sportive depuis les Jeux de 1992. L'association Bénévoles 92 intervient maintenant sur de grands événements, ce qui nous permet d'accueillir des événements internationaux, comme les championnats d'Europe et du monde pour différents sports. Ce savoir-faire est précieux pour le département.

Tel est l'héritage social des Jeux de 1992. Ils ont sans doute constitué un déclic pour que les autorités acceptent les Jeux de Paris.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 13 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – L'amendement COM-24 vise à allonger les durées maximales d'implantation et les délais de remise en état des constructions, installations et aménagements liés aux JOP 2030 dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, délais qui sont actuellement calqués sur ceux qui ont prévalu pour les Jeux de Paris 2024.

L'amendement précise aussi que bénéficieront de la dispense de formalité au titre du code de l'urbanisme les constructions, installations et aménagements temporaires utilisés pour reloger temporairement des habitants ou abriter temporairement des activités évincées de sites ou bâtiments sur lesquels des travaux seront réalisés en vue des JOP 2030. Le cas

pourrait par exemple se présenter à Val-d'Isère. Par ailleurs, cette disposition pourrait servir dans d'autres cas.

M. Franck Montaugé. – Des personnes habitant sur les sites devront-elles être relogées ?

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – À Val-d'Isère, le club des sports est concerné, mais pas les particuliers.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'amendement COM-24.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 13 ainsi modifié.

Article 14 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – L'amendement COM-12 vise à supprimer l'utilisation de la participation du public par voie électronique (PPVE) pour la procédure intégrée. Je suis défavorable à cet amendement pour deux raisons.

D'abord, cette procédure est une mesure d'accélération bienvenue. Je rappelle que les Jeux auront lieu dans moins de cinq ans. Du reste, notre commission a voté pas plus tard que la semaine dernière, lors de l'examen de la proposition de loi de simplification du droit de l'urbanisme et du logement, le recours à la PPVE pour les évolutions des documents d'urbanisme et pour certains projets de logements.

Ensuite, l'un des avantages de la procédure intégrée est de mutualiser la consultation du public sur le projet lui-même et sur les modifications à apporter au document d'urbanisme pour en permettre la réalisation. La mention de la PPVE à l'article 13 ne fait que tirer la conséquence du fait que c'est cette procédure qu'il est proposé, à l'article 12, d'utiliser pour les projets susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

Le groupe Écologiste – Solidarité et Territoires (EST) a déposé un amendement de suppression de cet article 12, qui sera examiné par nos collègues de la commission des lois : c'est dans ce cadre que le débat doit avoir lieu. J'émet donc un avis défavorable.

M. Franck Montaugé. – Cette procédure a-t-elle déjà été utilisée pour les Jeux de 2024 ?

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Tout à fait.

M. Franck Montaugé. – Sans cette procédure électronique, serions-nous complètement hors délai ?

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Sans aucun doute.

La commission émet un avis défavorable à l'amendement COM-12.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 14 sans modification.

Article 17 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Pour les mêmes raisons que je vous exposais tout à l’heure sur la durée des chantiers en montagne, l’amendement COM-25 prévoit d’allonger de trois à cinq ans les délais de reconversion des bâtiments après leur utilisation en leur état temporaire pour les JOP 2030, dans le cadre du permis à double état. Cela n’empêchera pas de procéder à la reconversion plus rapidement, si cela est possible.

En outre, l’amendement précise que l’autorité compétente en matière d’autorisations d’urbanisme peut autoriser des dérogations aux règles du plan local d’urbanisme (PLU) ou du plan local d’urbanisme intercommunal (PLUi) pour l’état provisoire des constructions. Cela s’est fait pour les Jeux de Paris, notamment en matière de stationnement, mais cela ne semblait pas clair pour les élus que j’ai interrogés. Il s’agit simplement d’une clarification.

M. Franck Montaugé. – Quels types de bâtiment sont concernés ?

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Le Fort des Têtes et la patinoire de Nice. Environ 150 logements sont prévus au Fort des Têtes.

La commission propose à la commission des lois d’adopter l’amendement COM-25.

La commission propose à la commission des lois d’adopter l’article 17 ainsi modifié.

Article 18 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – L’amendement COM-26 vise à étendre aux permis de construire précaires délivrés après l’entrée en vigueur de la loi la possibilité de prorogation ouverte par cet article pour les permis précaires délivrés avant cette dernière – comme c’est le cas du permis délivré pour le centre de congrès de Nice.

Actuellement, il n’existe pas de possibilité de proroger un permis délivré à titre précaire. Or plusieurs élus des communes d’accueil des JOP 2030 ont signalé le potentiel effet bénéfique que pourrait avoir une telle souplesse : même si, en toute hypothèse, la plupart des constructions, installations et aménagements temporaires liés aux JOP seront dispensés de toute autorisation d’urbanisme au titre de l’article 13 de la présente loi, des constructions temporaires qui n’auraient pas été identifiées initialement comme pouvant avoir un usage lors de l’événement et qui auraient fait l’objet d’un permis précaire pourraient finalement être nécessaires.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – Le centre des congrès de Nice accueille actuellement l’Unoc3. Son ouverture pourrait ainsi être prolongée jusqu’aux JOP 2030.

La commission propose à la commission des lois d’adopter l’amendement COM-26.

La commission propose à la commission des lois d’adopter l’article 18 ainsi modifié.

Après l’article 18 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Les amendements identiques COM-27 et COM-2 rectifié *bis* ont pour objet de lever la contrainte ZAN sur les constructions et les aménagements liés aux JOP 2030.

Les communes de montagne sont depuis longtemps vertueuses par nécessité, en matière d’artificialisation. Selon les données de l’observatoire national de l’artificialisation des sols, les communes de Montgenèvre, La Salle-les-Alpes, Bozel, Méribel-Les Allues, Brides-les-Bains, Val-d’Isère, La Clusaz et Saint-Jean-de-Sixt disposeraient ainsi de moins de cinq hectares de foncier consommable pour l’ensemble de la décennie 2021-2031.

Par comparaison, le village olympique de Paris 2024 couvrirait 54 hectares.

Même si l’ensemble des implantations pérennes ne se fera pas en artificialisation nouvelle, la réalisation de certaines infrastructures indispensables à la tenue des JOP risque de grever les enveloppes foncières des communes concernées, leur interdisant de fait tout projet de développement pour les années à venir.

M. Jean-Marc Boyer. – Il s’agit de projets d’envergure nationale. Comment l’État pourrait-il freiner de tels projets de développement ? Ils n’ont pas à être décomptés du ZAN.

Mme Dominique Estrosi Sassone, présidente. – C’est ceinture et bretelles ! Rassurons les élus locaux.

M. Franck Montaugé. – Quelles sont les disponibilités d’artificialisation des communes concernées ? Disposons-nous de données précises, notamment des enveloppes restantes une fois les constructions nécessaires aux JOP réalisées ?

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. – Cela n’a pas été chiffré. Il reste peu, et le peu qui reste sera utilisé.

M. Franck Montaugé. – Les JOP sont déjà un projet magnifique : certains territoires veulent le beurre et l’argent du beurre...

La commission propose à la commission des lois d’adopter les amendements identiques COM-27 et COM-2 rectifié bis. Ils deviendraient article additionnel.

La commission propose à la commission des lois d’adopter cet article additionnel.

Article 19 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. –

L’amendement COM-28 vise à autoriser l’avancement de la date possible de location des logements vacants au Cojop.

Malgré une portée limitée, le dispositif prévu à l’article 19 a été bien accueilli par les élus que j’ai auditionnés. Mais encore faut-il qu’il soit opérationnel. Pour ce faire, il faut s’assurer que les logements puissent être réservés et payés par le Cojop dès leur date de vacance, avec l’accord des gestionnaires. Cela suppose de s’organiser un peu en amont des Jeux.

Or la date à laquelle la location au Cojop sera possible est fixée au 1^{er} février dans le texte initial, soit à l’ouverture des Jeux. Je vous propose de l’avancer au 15 janvier, afin que le Cojop et les gestionnaires puissent s’organiser et que les acteurs locaux disposent de visibilité sur les capacités d’hébergement. Je rappelle que les hôteliers se sont aussi engagés à des réservations quinze jours avant l’ouverture des Jeux.

La commission propose à la commission des lois d’adopter l’amendement COM-28.

La commission propose à la commission des lois d’adopter l’article 19 ainsi modifié.

Article 20 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. –

L’amendement COM-29 a pour objet de procéder à plusieurs précisions rédactionnelles. Il prévoit notamment que les conventions conclues en application de cet article sont mises à la disposition du public dans les mêmes conditions que les conventions pour la mise en œuvre des opérations programmées d’amélioration de l’habitat, les opérations de réhabilitation de l’immobilier de loisir étant quant à elles mises en œuvre par délibération du conseil municipal ou de l’organisme délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Je rappelle que si le contenu de la convention sera précisé par un décret en Conseil d’État, les objectifs ainsi que les caractéristiques des Oril et des Opah s’appliqueront bien à l’expérimentation. Notamment, les aides publiques accordées aux propriétaires de résidences secondaires pourront bien être conditionnées au respect d’engagements en termes de travaux, de

mise en location ou d'occupation des locaux, comme c'est le cas actuellement pour les Oril.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'amendement COM-29.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 20 ainsi modifié.

Article 24 (délégué)

Mme Martine Berthet, rapporteure pour avis. -

L'amendement COM-30 rectifié vise à étendre le champ de la servitude d'utilité publique aux rampes de neige. Outre les accès aux tremplins de saut à ski et aux structures de bobsleigh, je vous propose d'inclure les accès aux rampes de neige dans le champ de la servitude d'utilité publique prévue dans cet article, car ces infrastructures sont nécessaires aux épreuves de *half-pipe*, qui auront lieu à Montgenèvre.

Face aux inquiétudes des élus que j'ai auditionnés, je rappelle que les installations nécessaires à la production de neige de culture sont déjà dans le champ de la servitude d'utilité publique prévue au code du tourisme en matière d'infrastructures de sports d'hiver.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'amendement COM-30 rectifié.

La commission propose à la commission des lois d'adopter l'article 24 ainsi modifié.

Les avis de la commission sont repris dans le tableau ci-dessous :

Article 13			
Auteur	N°	Objet	Avis de la commission
Mme BERTHET, rapporteure pour avis	COM-24	Extension de la durée d'implantation et du délai de remise en état pour les structures et aménagements temporaires	Favorable
Article 14			
Mme GUHL	COM-12	Suppression de la procédure de participation par voie électronique pour la procédure intégrée	Défavorable
Article 17			
Mme BERTHET, rapporteure pour avis	COM-25	Extension du délai de reconversion	Favorable
Article 18			
Mme BERTHET, rapporteure pour avis	COM-26	Possibilité de proroger des permis précaires	Favorable

Article additionnel après Article 18			
Auteur	N°	Objet	Avis de la commission
Mme BERTHET, rapporteure pour avis	COM-27	Exclusion du décompte de la consommation d'Enaf pour les projets liés aux JOP 2030	Favorable
Mme NOËL	COM-2 rect. <i>bis</i>	Exclusion du décompte de la consommation d'Enaf pour les projets liés aux JOP 2030	Favorable
Article 19			
Mme BERTHET, rapporteure pour avis	COM-28	Avancement de la date possible de location des logements vacants au Cojop	Favorable
Article 20			
Mme BERTHET, rapporteure pour avis	COM-29	Amendement de précision juridique et rédactionnelle	Favorable
Article 24			
Mme BERTHET, rapporteure pour avis	COM-30 rect.	Extension du champ de la servitude d'utilité publique aux rampes de neige	Favorable

RÈGLES RELATIVES À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 45 DE LA CONSTITUTION ET DE L'ARTICLE 44 BIS DU RÈGLEMENT DU SÉNAT (« CAVALIERS »)

Si le premier alinéa de l'article 45 de la Constitution, depuis la révision du 23 juillet 2008, dispose que « *tout amendement est recevable en première lecture dès lors qu'il présente un lien, même indirect, avec le texte déposé ou transmis* », le Conseil constitutionnel estime que cette mention a eu pour effet de consolider, dans la Constitution, sa jurisprudence antérieure, reposant en particulier sur « *la nécessité pour un amendement de ne pas être dépourvu de tout lien avec l'objet du texte déposé sur le bureau de la première assemblée saisie* »¹.

De jurisprudence constante et en dépit de la mention du texte « transmis » dans la Constitution, le Conseil constitutionnel apprécie ainsi l'existence du lien par rapport au contenu précis des dispositions du texte initial, déposé sur le bureau de la première assemblée saisie². Pour les lois ordinaires, le seul critère d'analyse est le lien matériel entre le texte initial et l'amendement, la modification de l'intitulé au cours de la navette restant sans effet sur la présence de « cavaliers » dans le texte³. Pour les lois organiques, le Conseil constitutionnel ajoute un second critère : il considère comme un « cavalier » toute disposition organique prise sur un fondement constitutionnel différent de celui sur lequel a été pris le texte initial⁴.

En application des articles 17 *bis* et 44 *bis* du Règlement du Sénat, il revient à la commission saisie au fond de se prononcer sur les irrecevabilités résultant de l'article 45 de la Constitution, étant précisé que le Conseil constitutionnel les soulève d'office lorsqu'il est saisi d'un texte de loi avant sa promulgation.

¹ Cf. commentaire de la décision n° 2010-617 DC du 9 novembre 2010 - Loi portant réforme des retraites.

² Cf. par exemple les décisions n° 2015-719 DC du 13 août 2015 - Loi portant adaptation de la procédure pénale au droit de l'Union européenne et n° 2016-738 DC du 10 novembre 2016 - Loi visant à renforcer la liberté, l'indépendance et le pluralisme des médias.

³ Décision n° 2007-546 DC du 25 janvier 2007 - Loi ratifiant l'ordonnance n° 2005-1040 du 26 août 2005 relative à l'organisation de certaines professions de santé et à la répression de l'usurpation de titres et de l'exercice illégal de ces professions et modifiant le code de la santé publique.

⁴ Décision n° 2020-802 DC du 30 juillet 2020 - Loi organique portant report de l'élection de six sénateurs représentant les Français établis hors de France et des élections partielles pour les députés et les sénateurs représentant les Français établis hors de France.

En application du vademecum sur l'application des irrecevabilités au titre de l'article 45 de la Constitution, adopté par la Conférence des Présidents, la commission des affaires économiques a arrêté, lors de sa réunion du mardi 10 juin 2025, le périmètre indicatif du projet de loi n° 630 (2024-2025) relatif à l'organisation des jeux Olympiques et Paralympiques de 2030.

Sont susceptibles de présenter un lien, même indirect, avec le texte déposé, les dispositions relatives :

- aux modalités d'évolution des documents d'urbanisme et de planification en vue de permettre la préparation, l'organisation et le déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2030 ;

- au régime d'autorisation et à la réglementation applicable aux constructions ou aménagements comportant un état provisoire correspondant aux nécessités de la préparation, de l'organisation et du déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2030, et un état définitif ultérieur, ainsi qu'aux constructions et aménagements temporaires liés à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2030 ;

- à la prolongation, à titre dérogatoire, du délai d'enlèvement des constructions ayant fait l'objet d'un permis de construire à titre précaire, lorsque le projet contribue à la l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2030 ;

- aux modalités de mobilisation de logements dans les départements hôtes des épreuves des jeux Olympiques et Paralympiques 2030 en vue de l'accueil de personnes accréditées ou de personnels nécessaires au bon déroulement des événements ;

- aux modalités de soutien à la rénovation de l'habitat et de l'immobilier de loisirs dans les départements hôtes des jeux Olympiques et Paralympiques 2030 ;

- à l'extension du champ et aux dérogations au régime de la servitude d'utilité publique prévue par le code du tourisme pour les infrastructures de sports d'hiver afin de faciliter les aménagements et l'implantations des équipements nécessaires à la préparation, à l'organisation et au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques 2030.

LISTE DES PERSONNES ENTENDUES

Mardi 27 mai 2025

- *Audition conjointe :*

- *Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) :* **M. Charles TAMAZOUNT**, adjoint au sous-directeur des politiques de l'habitat, **Mmes Marion VANDELDE**, adjointe à la sous-directrice de l'aménagement durable, **Charlotte NENNIG**, responsable de mission dialogue territorial et impact.
- *Société de livraison des ouvrages olympiques (Solideo) Alpes 2030 :* **M. Damien ROBERT**, directeur général exécutif.
- *Délégation interministérielle aux jeux Olympiques et Paralympiques :* **M. Arnaud CURSENTE**, adjoint du délégué interministériel aux jeux Olympiques et Paralympiques, chargé du projet de loi olympique.

- *Table ronde d'élus de régions et communes concernées par les jeux Olympiques et Paralympiques 2030 :*

- *Région Provence-Alpes-Côte d'Azur :* **M. Hugues PARANT**, délégué spécial JOP 2030, **Mmes Céline MONTECH LE CORROLER**, directrice adjointe du cabinet du président, **Raphaele DE GIULI MORGHEN**, directrice adjointe des services.
- *Région Auvergne-Rhône-Alpes :* **M. Vincent JAY**, directeur de projet candidature aux Jeux Olympiques et Paralympiques 2030.
- *Commune de Bozel :* **M. Sylvain PULCINI**, maire.
- *Commune de Briançon :* **M. Arnaud MURGIA**, maire et président de la communauté de communes du Briançonnais.
- *Commune de Brides-les-Bains :* **MM. Bruno PIDEIL**, maire, **Mickael GAUTHIER**, directeur général des services, **Mme Géraldine CHARVIN**, directrice de l'Office de tourisme.
- *Commune de Courchevel :* **MM. Jean-Yves PACHOD**, maire, **M. Jean-Christophe BERRARD**, directeur général des services.

- *Commune de La Clusaz* : **MM. Didier THEVENET**, maire, **Fabien DEMONT**, directeur général adjoint aménagement et développement durable du territoire.
- *Commune de La Plagne Tarentaise* : **M. Jean-Luc BOCH**, maire.
- *Commune de La Salle-les-Alpes* : **M. Émeric SALLE**, maire, 2^e vice-président de la communauté de communes du Briançonnais.
- *Commune du Grand-Bornand* : **MM. André PERILLAT-AMEDE**, maire, **Jean-Michel DELOCHE**, 1^{er} adjoint, **Mme Hélène FAVRE BONVIN**, 2^e adjointe, **MM. Martial MISSILLIER**, 3^e adjoint, **Gérard GARDET**, 4^e adjoint.
- *Métropole de Lyon* : **M. Yves MACLET**, directeur des sports.
- *Commune de Méribel-Les-Allues* : **M. Thierry MONIN**, maire.
- *Commune de Montgenèvre* : **MM. Guy HERMITTE**, maire, 1^{er} vice-président de la communauté de communes du Briançonnais, **Mme Marie SOUBRANE**, directrice générale des services, **M. Alan HOYEZ**, chef de cabinet du maire.
- *Commune de Nice* : **MM. François BERTRAND**, directeur général des services techniques, **Frédéric GIL**, directeur de la mission JOP 2030.
- *Commune de Saint-Jean-de-Sixt* : **M. Didier LATHUILLE**, maire, **Mme Danièle CARTERON**, 1^{re} adjointe, **MM. Jean-Luc VINDRET**, 2^e adjoint, **Adrien KEMPF**, secrétaire général.
- *Commune de Val-d'Isère* : **MM. Patrick MARTIN**, maire, **Jean-Paul ORANGE**, directeur général des services.

LISTE DES CONTRIBUTIONS ÉCRITES

- Solideo 2024
- Union nationale pour l'habitat des jeunes (UNHAJ)

DÉPLACEMENT

Personnes entendues lors du déplacement sur le site du village olympique de Paris 2024 le mercredi 28 mai 2025

Icade : **Mmes Véronique MERCIER**, membre du Comité exécutif en charge des relations institutionnelles et de la communication, **Florence CHADID-NOURAI**, directrice des grands projets Île-de-France, **Delphine BACHET**, directrice opérationnelle.

LA LOI EN CONSTRUCTION

Pour naviguer dans les rédactions successives du texte, visualiser les apports de chaque assemblée, comprendre les impacts sur le droit en vigueur, le tableau synoptique de la loi en construction est disponible sur le site du Sénat à l'adresse suivante :

<https://www.senat.fr/dossier-legislatif/pjl24-630.html>

