

# SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2013-2014

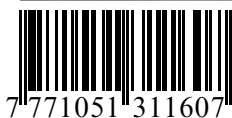
COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du samedi 26 octobre 2013

(17<sup>e</sup> jour de séance de la session)



[www.senat.fr](http://www.senat.fr)



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI

Secrétaire :

Mme Marie-Hélène Des Esgaux.

1. Procès-verbal (p. 10415)
2. Accès au logement et urbanisme rénové. – Suite de la discussion et adoption d'un projet de loi dans le texte de la commission modifié (p. 10415)

Article 64 (*priorité*) (*suite*) (p. 10415)

Amendement n° 518 rectifié de M. Gérard Collomb. – M. Jacques Chiron.

Amendement n° 519 rectifié de M. Gérard Collomb. – M. Jacques Chiron.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. – Rejet de l'amendement n° 518 rectifié; adoption de l'amendement n° 519 rectifié.

Amendement n° 520 rectifié de M. Gérard Collomb. – MM. Jacques Chiron, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendements identiques n°s 26 rectifié de M. Jean-Pierre Vial, 37 de M. André Varetto et 628 rectifié de M. Pierre Jarlier. – MM. François Grosdidier, André Varetto, Pierre Jarlier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait des amendements n°s 37 et 628 rectifié; rejet de l'amendement n° 26 rectifié.

Amendements n°s 629 rectifié et 630 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

Amendement n° 521 rectifié de M. Gérard Collomb. – M. Jacques Chiron

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 629 rectifié; adoption de l'amendement n° 521 rectifié; rejet de l'amendement n° 630 rectifié.

Amendement n° 229 rectifié de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch

Amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; MM. François Grosdidier, Daniel Dubois, Pierre Jarlier, Gérard Cornu, Marc Daunis, Philippe Dallier, Mme Évelyne Didier, M. Jean-Pierre Vial, Mme Mireille Schurch, M. Joël Labbé, Mme Élisabeth Lamure.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Jacqueline Gourault.

Mme la présidente, MM. Gérard Cornu, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Pierre Jarlier, Daniel Dubois, Mme Éliane Assassi. – Retrait de l'amendement n° 229 rectifié.

MM. François Grosdidier, Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 10429)

MM. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Joël Labbé, Jean-Pierre Vial, Mme Cécile Duflot, ministre; M. Pierre Jarlier. – Adoption de l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

Amendements n°s 522 rectifié *bis* et 523 rectifié *bis* de M. Gérard Collomb. – MM. Jacques Chiron, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendements identiques n°s 291 rectifié de Mme Élisabeth Lamure, 304 rectifié *bis* de M. Hervé Marseille et 632 rectifié *bis* de M. Pierre Jarlier. – Mme Élisabeth Lamure, MM. Daniel Dubois, Pierre Jarlier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. François Grosdidier. – Adoption des trois amendements.

Amendement n° 488 rectifié de Mme Valérie Létard. – Mme Jacqueline Gourault, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 727 de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendements identiques n°s 289 rectifié de Mme Élisabeth Lamure et 634 rectifié *bis* de M. Pierre Jarlier. – Mme Élisabeth Lamure, MM. Pierre Jarlier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 633 rectifié de M. Pierre Jarlier. – MM. Pierre Jarlier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. François Grosdidier. – Adoption.

Amendement n° 109 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois; Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 809 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 64 (*priorité*) (p. 10433)

Amendement n° 290 rectifié de Mme Élisabeth Lamure. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 64 *bis* (*priorité*) (p. 10434)

Amendement n° 20 rectifié de Mme Sophie Primas. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Articles additionnels après l'article 64 *bis* (*priorité*) (p. 10434)

Amendement n° 110 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis ; Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. François Grosdidier, le président de la commission. – Rejet.

Amendement n° 336 rectifié de M. Philippe Bas. – Mme Élisabeth Lamure, M. Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 65 (*priorité*) (p. 10436)

Amendement n° 481 rectifié de M. Joël Labbé. – MM. Joël Labbé, Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 489 rectifié de Mme Valérie Létard. – MM. Daniel Dubois, Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre ; M. François Grosdidier. – Rejet.

Amendement n° 524 rectifié *bis* de M. Gérard Collomb. – M. Jacques Chiron.

Amendement n° 525 rectifié *bis* de M. Gérard Collomb. – M. Jacques Chiron.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement n° 524 rectifié *bis* ; rejet de l'amendement n° 525 rectifié *bis*.

Amendements identiques n°s 230 de Mme Mireille Schurch, 271 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois, 754 rectifié *bis* de Mme Élisabeth Lamure et 756 rectifié *ter* de M. Pierre Jarlier. – Mme Évelyne Didier, M. Daniel Dubois, Mme Élisabeth Lamure, M. Pierre Jarlier.

Amendement n° 497 rectifié de Mme Valérie Létard. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 526 rectifié *bis* de M. Gérard Collomb. – M. Jacques Chiron.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 10440)

Mmes Cécile Duflot, ministre ; Mireille Schurch, Marie-Noëlle Lienemann, MM. Pierre Jarlier, Gérard Cornu, Daniel Dubois. – Retrait des amendements n°s 230 et 756 rectifié *ter* ; rejet, par scrutin public, des amendements n°s 271 rectifié *bis* et 754 rectifié *bis*.

Mme Élisabeth Lamure, MM. Gérard Cornu, Daniel Dubois, Mmes Évelyne Didier, Mireille Schurch, MM. François Grosdidier, Pierre Jarlier. – Adoption de l'amendement n° 497 rectifié, l'amendement n° 526 rectifié *bis* devenant sans objet.

Amendement n° 735 de M. René Vandierendonck. – M. René Vandierendonck. – Retrait.

Amendement n° 527 rectifié *bis* de M. Gérard Collomb. – MM. Jacques Chiron, Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 453 rectifié *bis* de M. Henri Tandonnet. – MM. Daniel Dubois, Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Article 66 (*priorité*) (p. 10444)

Amendements identiques n°s 246 rectifié de Mme Élisabeth Lamure et 305 rectifié *bis* de M. Hervé Marseille. – MM. Gérard Cornu, Daniel Dubois.

Amendement n° 457 de Mme Bernadette Bourzai. – M. André Vairetto.

Amendement n° 812 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. Gérard Cornu, Daniel Dubois, André Vairetto, Pierre Jarlier. – Retrait des amendements n°s 246 rectifié, 305 rectifié *bis* et 457 ; adoption de l'amendement n° 812.

Amendement n° 823 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

Amendement n° 458 de Mme Bernadette Bourzai. – M. André Vairetto. – Retrait.

Amendement n° 728 de M. Joël Labbé. – M. Joël Labbé. – Retrait.

Amendement n° 644 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier. – Retrait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement n° 823.

Adoption de l'article modifié.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 10447)

Articles 66 *bis* A (*nouveau*), 66 *bis* et 67 (*priorité*). – Adoption (p. 10447)

Article additionnel après l'article 67 (*priorité*) (p. 10447)

Amendement n° 443 de M. René Vandierendonck. – MM. René Vandierendonck, Claude Bérít-Débat, rapporteur ; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 68 (*priorité*) (p. 10448)

Amendement n° 533 rectifié de M. Yves Rome. – M. André Vairetto.

Amendement n° 111 rectifié *bis* de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Rectification de l'amendement n° 111 rectifié *bis*; adoption des amendements n° 533 rectifié et 111 rectifié *ter*.

Amendement n° 815 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 68 (*priorité*) (p. 10449)

Amendement n° 825 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 69 (*priorité*) (p. 10449)

Amendement n° 546 rectifié *bis* de M. Yves Rome. – M. André Vairetto.

Amendement n° 454 rectifié *bis* de M. Henri Tandonnet. – M. Daniel Dubois.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait des amendements n° 546 rectifié *bis* et 454 rectifié *bis*.

Amendements identiques n° 452 rectifié *bis* de M. Henri Tandonnet et 688 rectifié *bis* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Daniel Dubois, Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 816 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

Amendement n° 451 rectifié *bis* de M. Henri Tandonnet. – M. Daniel Dubois.

Amendement n° 112 rectifié de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Rectification de l'amendement n° 112 rectifié; retrait de l'amendement n° 451 rectifié *bis*; adoption des amendements n° 816 et 112 rectifié *bis*.

Amendement n° 450 rectifié *bis* de M. Henri Tandonnet. – MM. Daniel Dubois, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendement n° 690 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 69 (*priorité*) (p. 10453)

Amendement n° 689 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 826 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article additionnel avant l'article 70 (*priorité*) (p. 10455)

Amendement n° 232 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Évelyne Didier, MM. le président de la commission, Marc Daunis. – Retrait.

Article 70 (*priorité*) (p. 10456)

Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 113 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 85 rectifié *bis* de M. Maurice Antiste. – MM. Maurice Antiste, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 114 rectifié de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 233 de Mme Mireille Schurch. – Mme Évelyne Didier, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 817 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 269 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – MM. Daniel Dubois, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 115 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 116 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 117 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 118 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Retrait.

Amendement n° 119 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 120 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Adoption.

Amendement n° 235 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 70 (*priorité*) (p. 10462)

Amendement n° 236 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre, M. le président de la commission. – Retrait.

Article 70 *bis* A (*priorité*) (p. 10463)

Amendement n° 818 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 70 *bis* (*priorité*) (p. 10463)

Amendement n° 819 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement rédigeant l'article.

Article 70 *ter* (*priorité*) (p. 10463)

Amendement n° 820 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 70 *quater* (*supprimé*) (*priorité*) (p. 10464)

Article 71 (*priorité*) (p. 10464)

Amendement n° 121 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 71 (*priorité*) (p. 10465)

Amendement n° 122 rectifié de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Esther Benbassa, M. Philippe Dallier. – Retrait.

Article 72 (*priorité*) (p. 10467)

Amendement n° 8 de M. Martial Bourquin repris par la commission sous le n° 828. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

Amendement n° 821 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 828; adoption de l'amendement n° 821.

Adoption de l'article modifié.

Article 72 *bis* (*priorité*). – Adoption (p. 10468)

Article 73 (*priorité*) (p. 10468)

Amendement n° 341 rectifié de M. Jean-Claude Lenoir. – M. Philippe Dallier.

Amendement n° 635 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

Amendements n° 636 rectifié et 637 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

Amendement n° 813 de la commission. – M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

Amendement n° 642 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Marc Daunis, Mmes Évelyne Didier, Mireille Schurch, MM. Pierre Jarlier, Philippe Dallier. – Retrait de l'amendement n° 341 rectifié; rejet des amendements n° 635 rectifié, 636 rectifié et 637 rectifié; adoption de l'amendement n° 813, l'amendement n° 642 rectifié devenant sans objet.

Amendement n° 237 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendements identiques n° 50 rectifié de M. Jean-Paul Amoudry et 430 rectifié de M. André Vairetto. – MM. Pierre Jarlier, André Vairetto.

Amendement n° 306 rectifié *bis* de M. Hervé Marseille. – Mme Jacqueline Gourault.

Amendement n° 307 rectifié *bis* de M. Hervé Marseille. – Mme Jacqueline Gourault.

Amendement n° 640 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 237, 50 rectifié, 430 rectifié, 306 rectifié *bis*, 307 rectifié *bis* et 640 rectifié.

Amendement n° 729 rectifié de M. Ronan Dantec. – MM. Joël Labbé, Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 449 rectifié *bis* de M. Henri Tandonnet et sous-amendement n° 827 de M. Pierre Jarlier. – Mme Jacqueline Gourault, MM. Pierre Jarlier, Claude Bérít-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement, le sous-amendement devenant sans objet.

Adoption de l'article modifié.

Article 74 (*priorité*) (p. 10478)

Amendements identiques n° 51 rectifié de M. Jean-Paul Amoudry, 339 rectifié de M. Jean-Claude Carle et 431 rectifié de M. André Vairetto. – MM. Pierre Jarlier, Philippe Dallier, André Vairetto.

Amendement n° 814 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

Amendement n° 547 rectifié de M. Jean-Paul Amoudry. – M. Pierre Jarlier.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait des amendements n° 51 rectifié, 339 rectifié et 431 rectifié; adoption de l'amendement n° 814, l'amendement n° 547 rectifié devenant sans objet.

Amendement n° 810 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 75 (*priorité*). – Adoption (p. 10480)

Article additionnel avant l'article 76 (*priorité*) (p. 10480)

Amendement n° 683 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 76 (*priorité*). – Adoption (p. 10481)

Articles additionnels après l'article 76 (*priorité*) (p. 10481)

Amendement n° 35 de M. André Vairetto. – M. André Vairetto.

Amendements identiques n° 34 de M. André Vairetto et 638 rectifié de M. Pierre Jarlier. – MM. André Vairetto, Pierre Jarlier.

Amendement n° 639 rectifié de M. Pierre Jarlier. – M. Pierre Jarlier.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des amendements n° 35, 34, 638 rectifié et 639 rectifié.

Amendement n° 248 de M. Jean-Claude Lenoir repris par la commission sous le n° 829. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Articles 77 et 77 bis (*priorité*). – Adoption (p. 10483)

Article additionnel après l'article 77 bis (*priorité*) (p. 10484)

Amendement n° 231 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Article 78 (*priorité*). – Adoption (p. 10485)

Article 78 bis (*priorité*) (p. 10485)

Amendement n° 238 de Mme Mireille Schurch. – Mme Éliane Assasi, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 78 *ter* (*priorité*). – Adoption (p. 10486)

Article 79 (*priorité*) (p. 10486)

M. Pierre Jarlier.

Adoption de l'article.

Article 80 (*supprimé*) (*priorité*) (p. 10488)

Articles 81 à 83 (*priorité*). – Adoption (p. 10488)

Article 84 (*priorité*) (p. 10489)

Amendement n° 807 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 84 (*priorité*) (p. 10490)

Amendement n° 731 de M. Ronan Dantec. – MM. Jean-Vincent Placé, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Amendements identiques n° 421 rectifié de M. René Vandierendonck et 732 rectifié de M. Ronan Dantec. – MM. René Vandierendonck, Jean-Vincent Placé, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Amendement n° 459 de Mme Jacqueline Gourault. – Mme Jacqueline Gourault, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 85 (*priorité*) (p. 10495)

Amendement n° 531 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 86 (*priorité*). – Adoption (p. 10496)

Article 87 (*nouveau*) (*priorité*). – Adoption (p. 10497)

Articles additionnels après l'article 49 *quater* (p. 10497)

Amendement n° 212 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 213 de Mme Mireille Schurch. – Mme Évelyne Didier, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Mireille Schurch, Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Article 49 *quinquies* (*nouveau*). – Adoption (p. 10498)

Article 50 (p. 10499)

Amendement n° 696 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. le rapporteur. – Adoption.

Amendement n° 338 rectifié de Mme Élisabeth Lamure. – M. Philippe Dallier.

Amendements identiques n° 3 rectifié *bis* de M. Jean-Léonce Dupont, 153 rectifié *quater* de M. Marc Daunis et 214 de Mme Mireille Schurch. – Mme Jacqueline Gourault, M. Marc Daunis, Mme Mireille Schurch. – Retrait de l'amendement n° 153 rectifié *quater*.

Amendement n° 800 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

Mme Cécile Duflot, ministre; M. Philippe Dallier. – Retrait de l'amendement n° 338 rectifié; rejet des amendements n° 3 rectifié *bis* et 214; adoption de l'amendement n° 800.

Adoption de l'article modifié.

Article 51 (p. 10502)

Amendement n° 215 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 51 *bis* A (*nouveau*). – Adoption (p. 10503)

Article 51 *bis* (*supprimé*) (p. 10503)

Article 52 (p. 10503)

Mme Éliane Assassi.

Amendement n° 676 rectifié *bis* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 218 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch.

Amendement n° 535 de M. Jean-Vincent Placé. – M. Jean-Vincent Placé.

Amendement n° 150 rectifié de Mme Élisabeth Lamure. – Mme Catherine Procaccia

Amendement n° 12 rectifié *bis* de M. Philippe Kaltenbach. – Mme Marie-Noëlle Lienemann.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet de l'amendement n° 218.

M. Jean-Vincent Placé, Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait de l'amendement n° 535; rejet de l'amendement n° 150 rectifié; retrait de l'amendement n° 12 rectifié *bis*.

Amendements identiques n° 105 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis, et 148 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Philippe Dallier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mmes Cécile Duflot, ministre; Catherine Procaccia, M. Claude Dilain, rapporteur. – Retrait des deux amendements.

Amendements identiques n° 537 de M. Jean-Vincent Placé et 678 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Jean-Vincent Placé, Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 219 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendements identiques n° 536 rectifié de M. Jean-Vincent Placé et 677 rectifié *bis* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Jean-Vincent Placé, Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 720 de M. Ronan Dantec. – MM. Jean-Vincent Placé, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 220 de Mme Mireille Schurch. – Mme Évelyne Didier, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 52 (p. 10511)

Amendement n° 340 rectifié de M. Alain Milon. – Mme Catherine Procaccia, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendements identiques n° 392 rectifié de M. Jean-Claude Carle et 702 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Philippe Dallier, Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption des deux amendements insérant un article additionnel.

Article 53. – Adoption (p. 10512)

Article 54 (*suppression maintenue*) (p. 10512)

Article 54 *bis*. – Adoption (p. 10512)

Article 54 *ter* (p. 10512)

Amendement n° 137 rectifié de M. Philippe Dallier. – Mme Catherine Procaccia, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre; M. Philippe Dallier. – Retrait.

Adoption de l'article.

Articles additionnels après l'article 54 *ter* (p. 10513)

Amendement n° 661 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 55 (p. 10513)

Amendement n° 221 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 700 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 679 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles 55 *bis* et 55 *ter* (*nouveau*). – Adoption (p. 10516)

Article 56 (p. 10516)

Amendement n° 222 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 802 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 697 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 801 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 106 de M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 803 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 805 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 57 (p. 10520)

Amendement n° 806 de la commission. – M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 680 rectifié de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Mme Marie-Noëlle Lienemann, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Amendement n° 145 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 57 (p. 10525)

Amendement n° 223 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 57 *bis* (p. 10526)

Amendement n° 681 de Mme Laurence Rossignol. – MM. Marc Daunis, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 57 *bis* (p. 10526)

Amendement n° 49 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 48 rectifié de M. Philippe Dallier. – MM. Philippe Dallier, Claude Bérit-Débat, rapporteur; Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 470 du Gouvernement. – Mme Cécile Duflot, ministre; M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Mme la présidente.

Vote sur l'ensemble (p. 10528)

M. Félix Desplan, Mme Évelyne Didier, MM. Jean-Vincent Placé, Philippe Dallier, Mmes Jacqueline Gourault, Marie-Noëlle Lienemann, M. Marc Daunis, Mme Éliane Assassi.

Mme Marie-Noëlle Lienemann, MM. René Vandierendonck, rapporteur pour avis; Claude Dilain, rapporteur; Claude Bérit-Débat, rapporteur.

Adoption, par scrutin public, du projet de loi dans le texte de la commission, modifié.

Mme Cécile Duflot, ministre.

### 3. **Ordre du jour** (p. 10537)



# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTENCE DE MME BARIZA KHIARI

vice-présidente

Secrétaire :

**Mme Marie-Hélène Des Esgaulx.**

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à neuf heures trente-cinq.)*

1

## PROCÈS-VERBAL

**Mme la présidente.** Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

Il n'y a pas d'observation?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

2

## ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ

SUITE DE LA DISCUSSION ET  
ADOPTION D'UN PROJET DE LOI  
DANS LE TEXTE DE LA  
COMMISSION MODIFIÉ

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (projet n° 851 [2012-2013], texte de la commission n° 66, rapport n° 65, avis n° 29, 44 et 79).

Nous poursuivons la discussion des articles.

## TITRE IV (PRIORITÉ) (SUITE)

### MODERNISER LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET D'URBANISME

#### Chapitre II (priorité) (suite)

#### MESURES RELATIVES À LA MODERNISATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION COMMUNAUUX ET INTERCOMMUNAUUX

#### Section 5 (priorité) (suite)

#### Transfert de compétences, modernisation du plan local d'urbanisme communautaire et évolution des périmètres des plans locaux d'urbanisme

**Mme la présidente.** Au sein du titre IV, appelé par priorité, nous poursuivons l'examen de l'article 64, dont je rappelle les termes :

#### Article 64 (priorité) (suite)

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du I de l'article L. 121-4, les mots : « compétentes en matière d'organisation des transports urbains » sont remplacés par les mots : « organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports » ;
- ③ 2° L'article L. 123-1 est ainsi modifié :
- ④ a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ⑤ b) Après la deuxième phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée :  
« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. » ;
- ⑦ c) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définie par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;
- ⑨ d) Au début du deuxième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- ⑩ e) Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

- ⑪ « Lorsqu'il est élaboré par une métropole, une communauté urbaine, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat. Il poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑫ « Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent qui est autorité organisatrice au sens de l'article L. 1231-1 du code des transports et qui est soumis à l'obligation d'élaborer un plan de déplacements urbains en application de l'article L. 1214-3 du même code, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de plan de déplacements urbains. Il poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 dudit code. Il comprend le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.
- ⑬ « Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale n'est pas soumis aux deuxième ou troisième alinéas du présent II et qu'il élabore un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, il comprend un programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- ⑭ « Lorsque le programme local de l'habitat ou le plan de déplacements urbains arrive à échéance avant la délibération portant approbation d'un plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains, ce programme ou ce plan peut être prorogé jusqu'à l'approbation du plan local d'urbanisme. Cette prorogation est décidée, pour une durée de trois ans au plus, par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, et après accord du préfet de département.
- ⑮ « Il en est de même lorsqu'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale est révisé pour intégrer les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;
- ⑯ f) Au début des troisième, quatrième, sixième et septième alinéas, sont ajoutées, respectivement, les mentions : « III. - », « IV. - », « V. - » et « VI. - » ;
- ⑰ g) Les huitième à dernier alinéas sont supprimés ;
- ⑱ 3° L'article L. 123-1-1 est ainsi rétabli :
- ⑲ « *Art. L. 123-1-1.* – En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune.
- ⑳ « Toutefois, si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis en enquête publique, en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au premier alinéa du présent article, abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie rattachée, ces dispositions sont abrogées. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si celle-ci est membre du même établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme que la commune d'origine.
- ㉑ « En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou en cas de fusion d'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification ou cette fusion restent applicables. Elles peuvent être modifiées selon les procédures prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3, ainsi qu'aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du présent code, jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné. Celui-ci engage la procédure d'élaboration ou de révision de ce plan lorsqu'il le décide et au plus tard lorsqu'il doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre.
- ㉒ « Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent dont le plan local d'urbanisme est en cours d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet intègre dans son périmètre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale, il peut approuver, réviser, modifier, ou mettre en compatibilité ce plan dans son périmètre initial. La procédure d'élaboration ou de révision de ce plan peut être étendue à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement intégré si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de leur intégration.
- ㉓ « Lorsqu'au moins deux établissements publics de coopération intercommunale fusionnent, l'établissement public nouvellement compétent peut achever dans leur périmètre initial les procédures d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité avec une déclaration de projet de leur plan local d'urbanisme engagées avant la fusion. L'établissement public nouvellement compétent peut étendre la procédure d'élaboration ou de révision d'un de ces plans à l'ensemble de son territoire, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables de ce plan n'a pas eu lieu au moment de la fusion.
- ㉔ « Dans les cas mentionnés aux quatrième ou cinquième alinéas du présent article, l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement compétent achève la procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité dans un délai de deux ans à compter de l'intégration ou de la fusion.
- ㉕ « Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent, et ce dans son périmètre initial, si le débat sur le projet d'aménagement et de développement

- durables a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration.
- 26 « Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours de modification ou de mise en compatibilité en application des articles L. 123-14 et L. 123-14-2 est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la modification ou la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, dans son périmètre initial, et ce dans un délai de deux ans à compter de son intégration.
- 27 « Dans les cas prévus aux cinquième, septième et huitième alinéas du présent article, l'établissement public nouvellement compétent est substitué de plein droit, à la date de l'intégration ou de la fusion, dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant l'intégration ou la fusion.
- 28 « Si un plan approuvé, révisé, modifié ou mis en compatibilité dans les conditions prévues aux septième et huitième alinéas ne couvre le territoire que d'une commune, il ne comprend pas de dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat et, le cas échéant, de plan de déplacements urbains. » ;
- 29 3° *bis* L'article L. 123-1-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 30 « Une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale peuvent demander à être couvertes par un plan de secteur. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan. » ;
- 31 4° L'article L. 123-1-4 est ainsi modifié :
- 32 a) Au premier alinéa du 1, après le mot : « environnement, », sont insérés les mots : « notamment les continuités écologiques, » ;
- 33 b) Les 2 et 3 sont ainsi rédigés :
- 34 « 2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés aux deuxième et quatrième alinéas du II de l'article L. 123-1 du présent code, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- 35 « 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans élaborés par les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés aux troisième et quatrième alinéas du II de l'article L. 123-1 du présent code, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.
- 36 « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. » ;
- 37 5° L'article L. 123-1-9 est ainsi modifié :
- 38 a) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- 39 – à la première phrase, les mots : « du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, » et les mots : « et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, » sont supprimés ;
- 40 – la dernière phrase est supprimée ;
- 41 b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 42 « Les dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains sont compatibles avec les dispositions du plan régional pour la qualité de l'air et du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie. » ;
- 43 c) À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « de ces documents » sont remplacés par les mots : « des documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas » ;
- 44 d) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 45 6° L'article L. 123-1-10 est ainsi modifié :
- 46 a) Au début du premier alinéa, sont ajoutés les mots : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, » ;
- 47 b) Au dernier alinéa, la référence : « L. 123-1-9 » est remplacée par la référence : « L. 111-1-1 » ;
- 48 7° L'article L. 123-1-12 est ainsi rédigé :
- 49 « *Art. L. 123-1-12.* – Le règlement fixe les minima des obligations de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 50 « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.
- 51 « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 52 « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les minima des obligations de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.
- 53 « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obliga-

tions en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- 54 « En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies à l'article L. 332-7-1 du présent code.
- 55 « Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. » ;
- 56 8° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 57 « Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports. » ;
- 58 9° L'article L. 123-6 est ainsi modifié :
- 59 aa) À la première phrase du premier alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;
- 60 a) (*Suppression maintenue*)
- 61 b) À la seconde phrase du premier alinéa, le mot : « zones » est remplacé par le mot : « espaces » ;
- 62 b bis) Au deuxième alinéa, le mot : « concertation » est remplacé par le mot : « collaboration » ;
- 63 c) Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 64 « Cette délibération prévoit la tenue d'un débat sur les modalités de la collaboration à mener entre l'établissement public de coopération intercommunale compétent et ses communes membres, et précise son organisation. » ;
- 65 10° Après le deuxième alinéa de l'article L. 123-8, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 66 « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport, les représentants d'associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite sont consultés, à leur demande, sur le projet. » ;
- 67 10° bis (*nouveau*) L'article L. 123-9 est ainsi modifié :
- 68 a) Dans la première phrase du deuxième alinéa, après le mot « intercommunale » sont insérés les mots :
- 69 « après la réunion, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale, d'une conférence intercommunale réunissant l'ensemble des maires des communes membres » ;

- 70 b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 71 « Lorsqu'une commune membre de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, la commission prévue à l'article L. 121-6 entend les parties intéressées et dispose d'un mois pour formuler des propositions. L'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des trois quarts des suffrages exprimés. » ;
- 72 10° ter (*nouveau*) Après le mot : « environnement », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme est ainsi rédigée :
- 73 « , l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale approuve à la majorité le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête. »
- 74 11° L'article L. 123-12 est ainsi modifié :
- 75 a) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « approuvé, », sont insérés les mots : « ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, » ;
- 76 b) Le 3° est complété par les mots : « , ou ont fait l'objet d'un avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat » ;
- 77 12° L'article L. 123-12-1 est ainsi rédigé :
- 78 « Art. L. 123-12-1. – L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Cette analyse des résultats est organisée tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser ce plan.
- 79 « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le préfet peut demander les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître au préfet s'il entend procéder aux modifications. À défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, le préfet engage une modification ou une révision du plan.
- 80 « Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article

L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. » ;

- 81 13° L'article L. 123-12-2 est abrogé ;
- 82 14° L'article L. 123-14-1 est ainsi modifié :
- 83 a) Le troisième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- 84 « – à l'issue du délai d'un an mentionné au deuxième alinéa du III de l'article L. 111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur ;
- 85 « – en l'absence de schéma de cohérence territoriale et à l'issue du délai de trois ans mentionné au quatrième alinéa du III de l'article L. 111-1-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible ou n'a pas pris en compte les documents mentionnés aux I et II du même article L. 111-1-1 ;
- 86 « – à l'issue du délai de trois ans mentionné au dernier alinéa de l'article L. 123-1-9, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les documents mentionnés aux deuxième et troisième alinéas de ce même article ; »
- 87 b) Au quatrième alinéa, la référence : « à la seconde phrase du troisième alinéa » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa » ;
- 88 15° Le livre VI est complété par un article L. 600-9 ainsi rédigé :
- 89 « Art. L. 600-9. – Si le juge administratif, saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, estime, après avoir constaté que les autres moyens ne sont pas fondés, qu'une illégalité entachant l'élaboration ou la révision de cet acte est susceptible d'être régularisée, il peut, après avoir invité les parties à présenter leurs observations, surseoir à statuer jusqu'à l'expiration du délai qu'il fixe pour cette régularisation et pendant lequel le document d'urbanisme reste applicable, sous les réserves suivantes :
- 90 « 1° En cas d'illégalité autre qu'un vice de forme ou de procédure, pour les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité est susceptible d'être régularisée par une procédure de modification prévue aux articles L. 122-14-1 à L. 122-14-3 ou L. 123-13-1 à L. 123-13-3 ou au cinquième alinéa de l'article L. 124-2 ;
- 91 « 2° En cas d'illégalité pour vice de forme ou de procédure, le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'illégalité a eu lieu, pour les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, après le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables.
- 92 « Si la régularisation intervient dans le délai fixé, elle est notifiée au juge, qui statue après avoir invité les parties à présenter leurs observations.
- 93 « Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte notamment un plan de secteur, le programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme ou les dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des

orientations d'aménagement et de programmation, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »

- 94 II. – Le titre V du livre V du code de justice administrative est ainsi modifié :
- 95 1° Le chapitre V devient le chapitre VI et les articles L. 555-1 et L. 555-2 deviennent les articles L. 556-1 et L. 556-2 ;
- 96 2° Après le chapitre IV, il est inséré le chapitre V ainsi rétabli :
- 97 « Chapitre V
- 98 « **Le sursis à statuer en matière d'urbanisme**
- 99 « Art. L. 555-1. – Les conditions dans lesquelles le juge administratif peut surseoir à statuer, lorsqu'il est saisi de conclusions dirigées contre un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale entaché d'une illégalité susceptible d'être régularisée, sont définies à l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme. »
- 100 III. – Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa du II de l'article 65 de la présente loi, les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale ayant engagé l'élaboration, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme à la date de publication de la présente loi peuvent opter pour poursuivre la procédure selon les dispositions en vigueur antérieurement à cette date. Toutefois, les articles L. 123-1-1 et L. 600-9 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables aux documents dont l'élaboration ou la révision ou la modification a été engagée avant la publication de cette même loi.
- 101 Les plans locaux d'urbanisme élaborés ou révisés par un établissement public de coopération intercommunale avant la date de publication de ladite loi, ainsi que ceux dont la procédure d'élaboration ou de révision est achevée après cette même date conformément aux dispositions applicables antérieurement à ladite date, sont mis en conformité avec les dispositions issues de la présente loi lors de leur prochaine révision. Les dispositions de l'article L. 123-12-1, dans sa rédaction résultant de la même loi, et relatives à l'analyse des résultats et à l'opportunité d'une révision des plans locaux d'urbanisme sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015.
- 102 IV. – À la deuxième phrase du quatrième alinéa du V de l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la référence : « deuxième alinéa » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II ».
- 103 V. – (*Supprimé*)
- 104 VI. – (*Supprimé*)
- 105 VII. – Lorsqu'aucune commune d'un parc naturel régional n'est comprise dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale, la charte du parc naturel régional, approuvée avant la fin du sixième mois suivant la publication de la présente loi, peut comporter un chapitre individualisé tenant lieu de plan local d'urbanisme intercommunal dès lors qu'il :
- 106 1° Porte sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ;

107 2° Respecte les principes et les objectifs des plans locaux d'urbanisme énoncés à l'article L. 123-1, à l'exception des deuxième à cinquième alinéas du II ;

108 3° Comprend les documents constitutifs d'un plan local d'urbanisme mentionnés au premier alinéa du I du même article L. 123-1 ;

109 4° Est élaboré dans les conditions d'un plan local d'urbanisme définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12-2.

110 Le chapitre individualisé tient lieu de plan local d'urbanisme jusqu'à la prochaine révision de la charte ou jusqu'à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal. Il peut faire l'objet des procédures d'évolution prévues aux articles L. 123-13-1 à L. 123-14-2.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 19 rectifié *bis* est présenté par Mme Primas, MM. G. Larcher, Gournac et Savin et Mme Duchêne.

L'amendement n° 609 rectifié *bis* est présenté par MM. Bizet, Bas, Beaumont, César, Couderc, Lefèvre et Pointereau.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 61

Rédiger ainsi cet alinéa :

b) À la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « zones agricoles », sont remplacés par les mots : « espaces à usage ou à vocation agricole » ;

Ces deux amendements ne sont pas soutenus.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 518 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès, est ainsi libellé :

Alinéas 63 et 64

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** L'organisation de la collaboration entre les structures intercommunales et leurs communes membres en matière d'élaboration ou de révision du plan local d'urbanisme, le PLU, relève de la conduite du projet.

Pour les communautés urbaines issues de la loi de 1966 qui disposent de PLU intercommunaux, les modalités de travail font déjà l'objet d'une antériorité consensuelle et n'ont pas à être précisées par délibération de l'organe délibérant.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 519 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès, est ainsi libellé :

Alinéa 64

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

« Pour les communautés de communes et les communautés d'agglomération, cette délibération prévoit...

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** Les communautés urbaines issues de la loi de 1966 qui disposent de plans locaux d'urbanisme déjà intercommunaux, pour lesquels les modalités de travail avec

les communes membres sont plus anciennes et font l'objet d'un consensus déjà établi, ne doivent pas être tenues d'avoir un débat sur les modalités d'organisation.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques.** La commission a émis un avis favorable sur l'amendement n° 519 rectifié et un avis défavorable sur l'amendement n° 518 rectifié. Ainsi, nous maintenons les dispositions du texte pour les communes et les communautés d'agglomération.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 518 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 519 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 520 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 64

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 123-6 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les documents d'urbanisme ne sont pas illégaux du fait des vices susceptibles d'entacher la collaboration dès lors que les modalités d'association prévues aux articles L. 123-8 et L. 123-9 ne sont pas entachées de vices ayant privé les communes membres d'une garantie. » ;

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** Par analogie avec le dispositif existant à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, il est proposé de sécuriser les procédures de révision de documents d'urbanisme.

Ces documents ne seraient pas rendus illégaux du fait d'un vice de forme sur la notion de « collaboration », qui relève de la conduite technique du projet, et non de la procédure. Nous souhaitons ainsi sécuriser la procédure.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Monsieur Chiron, l'amendement n° 520 rectifié est-il maintenu ?

**M. Jacques Chiron.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 520 rectifié est retiré.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 26 rectifié est présenté par MM. Vial, Amoudry, Bécot, Lefèvre, Emorine, Houel, Laufoaulu et B. Fournier, Mme Mélot, MM. Reichardt et Pierre, Mme Deroche, MM. César, P. Leroy, Cardoux, Doligé, Grosdidier et G. Bailly, Mme Masson-Maret et MM. Grignon, Hérisson, Longuet, Hyst et Chauveau.

L'amendement n° 37 est présenté par M. Vairetto.

L'amendement n° 628 rectifié est présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 64

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 123-7-1 est ainsi rétabli :

« Art. L. 123-7-1. - Quand le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale et est situé dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, il peut, après accord de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, valoir schéma de secteur. » ;

La parole est à M. François Grosdidier, pour présenter l'amendement n° 26 rectifié.

**M. François Grosdidier.** Le projet de loi prévoit de supprimer, à l'avenir, les schémas de secteurs. Seuls ceux dont le périmètre a été arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi seraient provisoirement maintenus.

Cette suppression serait une source de sérieuse complication, en particulier pour les communes de montagne, car les unités touristiques nouvelles, les UTN, ne peuvent être autorisées que si elles sont prévues par un schéma de cohérence territoriale, un SCOT, ou un schéma de secteur. La suppression des schémas de secteur rendrait donc obligatoire une modification ou une révision du SCOT avant toute approbation d'une nouvelle UTN.

L'Assemblée nationale a proposé, à titre provisoire, une sorte de fusion des schémas de secteur et des PLU intercommunaux.

Il est proposé de reprendre cette proposition et de prévoir qu'un PLU intercommunal peut, avec l'accord de l'établissement public qui élabore et gère le SCOT, valoir schéma de secteur, sans que cette possibilité soit limitée dans le temps. Cela évitera aux EPCI compétents une double procédure simultanée de révision ou de modification du SCOT et du PLUI.

**Mme la présidente.** La parole est à M. André Vairetto, pour présenter l'amendement n° 37.

**M. André Vairetto.** Compte tenu des informations qui nous ont été données hier par Mme la ministre, je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 37 est retiré.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 628 rectifié.

**M. Pierre Jarlier.** À la suite de la discussion très claire que nous avons eue hier, je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 628 rectifié est retiré.

Monsieur Grosdidier, l'amendement n° 26 rectifié est-il maintenu ?

**M. François Grosdidier.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** Nous avons longuement abordé la question soulevée par l'amendement n° 26 rectifié lors de la discussion de l'article 58.

La commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement est du même avis que la commission. Je remercie MM. André Vairetto et Jarlier d'avoir retiré leurs amendements.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 26 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 629 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéa 71

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Lorsqu'une commune membre de l'établissement de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des trois quarts des suffrages exprimés. » ;

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Cet amendement tend à modifier les conditions pour arrêter le projet de PLUI.

La commission est passée d'une majorité des deux tiers à une majorité des trois quarts et a introduit le principe de la consultation de la commission de conciliation en cas de désaccord d'une commune.

Cette disposition nous semble contraignante dans la mesure où elle prévoit la consultation d'un organisme extérieur sur des choix qui doivent être faits par les communes.

Je souhaite conserver le principe de renforcement de la majorité, c'est-à-dire la majorité aux trois quarts, mais supprimer la consultation de la commission de conciliation.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 521 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès, est ainsi libellé :

Alinéa 71, première et seconde phrases

Remplacer les mots :

l'établissement public de coopération intercommunale  
par les mots :

la communauté de communes ou de la communauté d'agglomération compétente

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** Les communautés urbaines exercent depuis de nombreuses années la compétence en matière de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme et de documents d'urbanisme en tenant lieu, qu'elles élaborent dans le cadre d'une concertation approfondie avec leurs communes et leurs territoires.

Dans ces intercommunalités anciennes, l'approbation de ces documents est large, voire unanime.

Il convient de ne pas remettre en cause les situations locales pour lesquelles le PLU intercommunal est déjà une réalité et recréer des PLU « à la carte » sans cohérence en excluant les communautés urbaines et les métropoles de ce dispositif.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 630 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéa 71, première phrase

Après le mot :

directement,

rédigier ainsi la fin de cette phrase :

la conférence des maires est réunie à nouveau dans un délai d'un mois pour formuler des propositions.

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** C'est un amendement de repli, qui vise à remplacer la commission de conciliation par la conférence des maires.

En effet, en cas de difficultés avec une commune, il est important que les maires se réunissent pour essayer de trouver une solution. Cette formule me paraît plus simple et moins contraignante. Ainsi, le projet sera vraiment approuvé par l'ensemble des maires, comme il faut le souhaiter.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Sur l'amendement n° 629 rectifié, je rappelle que c'est moi qui ai proposé l'intervention d'une commission de conciliation en cas de blocage lors de la mise en place du PLU. Il s'agit, en quelque sorte, d'une sécurité que je souhaite apporter à ceux qui ont peur de se voir imposer un PLU. Supprimer la consultation de la commission de conciliation nous conduirait à revenir au point de départ.

La commission est donc défavorable à cet amendement, ainsi qu'à l'amendement de repli n° 630 rectifié.

En ce qui concerne l'amendement n° 521 rectifié, l'avis est favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 629 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 521 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 630 rectifié.

*(Après une épreuve à main levée déclarée douteuse par le bureau, le Sénat, par assis et levé, n'adopte pas l'amendement.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 278, présenté par M. Capó-Canellas, est ainsi libellé :

Alinéa 73

Après le mot :

approuve

Insérer les mots :

, après accord d'au moins deux tiers des communes représentant plus de la moitié de la population ou la moitié au moins des communes représentant plus des deux tiers de la population,

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 229 rectifié, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 73

Après le mot :

majorité

insérer les mots :

d'au moins trois quarts des conseils municipaux, représentant 90 % de la population

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Dans sa rédaction initiale, notre amendement tendait à prévoir un avis conforme de l'ensemble des conseils municipaux pour valider un plan local d'urbanisme communautaire.

Madame la ministre, vous nous avez fait part de vos inquiétudes, une telle mesure étant de nature à permettre à une seule commune de bloquer l'ensemble du travail communautaire.

Permettez-moi toutefois de vous interroger sur la solidité juridique de notre amendement, que vous avez contesté. En effet, je vous rappelle qu'existent, dans notre droit, des compétences communales de principe et des compétences communales résiduelles ! On aurait pu imaginer que notre amendement s'inspire de cette distinction. Je vous remercie de bien vouloir nous répondre sur ce point.

Tenant compte de vos réserves, et tirant les conséquences du PLU intercommunal obligatoire, que nous avons voté, nous avons rectifié notre amendement. Toutefois, notre objectif demeure que le PLUI recueille le plus large consensus et puisse être validé par la majorité des conseils municipaux. Pour ce faire, nous proposons que l'organe délibérant de l'EPCI adopte le PLUI à la majorité d'au moins trois quarts des conseils municipaux, représentant 90 % de la population – soit la majorité nécessaire pour le transfert de la compétence PLU à l'échelon communautaire. C'est bien le moins pour valider un PLUI !

Avec une telle majorité, le travail fait en commun serait validé par la quasi-totalité des conseils municipaux, sans que le PLUI soit bloqué pour autant.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 301 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Bockel, Guerriau et Amoudry.

L'amendement n° 631 rectifié *bis* est présenté par MM. Jarlier, Roche et Maurey.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 73

Après les mots :

à la majorité



insérer les mots :

des deux tiers des votes exprimés

L'amendement n° 301 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

**M. Pierre Jarlier.** On l'a dit et répété, les maires doivent être associés aux décisions d'élaboration du PLUI.

L'Association des maires de France, l'AMF, et l'Assemblée des communautés de France, l'AdCF, ont constitué des groupes de travail sur ce sujet. Nous nous étions mis à peu près d'accord sur l'opportunité de prévoir une majorité des deux tiers des votes exprimés pour l'approbation du PLUI. L'Assemblée nationale a d'ailleurs adopté une disposition en ce sens.

Or, la commission des affaires économiques est revenue sur ce point, en retenant une majorité simple.

Il semble important de maintenir le principe de la majorité qualifiée pour l'approbation du PLUI.

Tel est le sens de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** L'amendement n° 229 rectifié, présenté par Mme Schurch, vise à mettre en place une codécision pour l'approbation du PLUI.

Madame Schurch, je vous rappelle que l'on a d'ores et déjà prévu une minorité de blocage pour ce qui est du passage en PLUI, et cette minorité est importante – un quart des communes représentant au moins 10 % de la population.

En outre, Mme la ministre a indiqué hier que des solutions de procédure pourraient être recherchées pour sortir des éventuels blocages qui pourraient survenir.

Dans ces conditions, je considère que votre amendement constitue un « super-verrou » ! Par conséquent, la commission en sollicite le retrait. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

La commission est également défavorable à l'amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Jarlier.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame Schurch, comme je l'ai expliqué hier en exprimant l'avis du Gouvernement sur votre amendement n° 228, j'ai compris la préoccupation de votre groupe.

Le risque auquel votre amendement tend à parer est double.

Tout d'abord, vous envisagez le cas où le PLUI ne serait pas adopté du fait de tensions. En effet, je vous l'indiquais hier, il n'existe pas aujourd'hui de corde de rappel en cas d'absence de majorité pour adopter le PLUI. Nous allons travailler, dans le cadre de la navette, à la recherche d'une solution permettant de résoudre ce problème.

Si je comprends bien le sens de votre amendement, vous envisagez également le cas où une commune – par exemple une commune politiquement très minoritaire au sein de l'EPCI – se verrait imposer contre son gré des orientations de son plan de secteur. Je souhaite que nous travaillions aussi sur cette seconde hypothèse que vous soulevez : nous devons nous doter de dispositions permettant une intervention d'une autre nature en cas de conflit extrêmement virulent dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Cela dit, une telle

situation ne s'est jusqu'à présent jamais présentée, et c'est sans doute pourquoi de telles dispositions n'existent pas. Au reste, ce n'est pas parce que la situation ne s'est jamais présentée que je ne souhaite pas que l'on réfléchisse à la question. Pour l'heure, je n'ai pas encore d'idée préconçue sur la modalité à mettre en œuvre – intervention du préfet ou autre.

D'ailleurs, je ne suis pas persuadée que la réponse que vous apportez soit adaptée : elle ne règle ni l'une ni l'autre des difficultés que vous évoquez – d'une part, la non-adoption réitérée d'un PLUI et, d'autre part, la situation où une commune serait en conflit avec l'intercommunalité, qui tenterait de lui imposer quelque chose.

Madame Schurch, j'ai bien entendu votre argument relatif aux compétences communales résiduelles. En l'espèce, il s'agit bien d'une compétence transférée ! Or, quand la compétence est transférée, elle ne peut être partagée ; il y aurait, sinon, un conflit dans l'exercice de la compétence. Du reste, on voit bien qu'on ne peut couper en tranches la compétence relative à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Je sollicite donc le retrait de votre amendement, m'engageant, j'y insiste, à travailler de manière extrêmement sérieuse sur les deux questions que soulève votre amendement, dans le cadre de la navette, avec les membres de votre groupe comme avec l'ensemble des sénateurs qui le souhaiteront.

D'ailleurs, si vous connaissez des exemples des situations que vous avez évoquées, je souhaite, madame Schurch, que vous nous en fassiez part.

S'agissant de l'amendement n° 631 rectifié *bis*, l'avis du Gouvernement est défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Grosdidier, pour explication de vote sur l'amendement n° 229 rectifié.

**M. François Grosdidier.** Bien indépendamment de toute considération partisane, dans le souci de défendre la cause des communes et considérant le degré de détail dans lequel le PLU est entré – hauteur des bâtiments, colorimétrie... –, je suis favorable à l'amendement consistant à soumettre à l'avis du conseil municipal les décisions en matière d'urbanisme qui s'appliqueront sur le territoire de la commune.

Je suis opposé à l'idée que de telles décisions puissent être imposées à une commune, même avec une majorité qualifiée des deux tiers ou des trois quarts. De telles précautions ne sont rien quand on sait que, dans une communauté urbaine, la ville-centre peut détenir à elle seule quasiment la moitié des sièges. Avec de tels équilibres, les majorités des deux tiers ou des trois quarts sont facilement réunies,...

**M. Marc Daunis.** La majorité qualifiée figure dans le Grenelle, que vous avez voté !

**M. François Grosdidier.** ... y compris s'il existe des divergences extrêmement fortes au sein de l'intercommunalité.

Au demeurant, les divergences dont il est question en l'espèce concernent non pas les projets d'intérêt général de l'agglomération, mais bien l'aménagement, dans le détail, de l'espace de chacune des communes.

Madame la ministre, vous l'avez vous-même admis, en déclarant qu'une compétence transférée ne se partage plus. C'est exact, et cela signifie que, à partir du moment où le PLU devient intercommunal, la commune est purement et simplement dépossédée de ses prérogatives en matière de droit d'urbanisme. Le fait que le maire ait une compétence

liée en matière de signature n'y changera rien : le maire a le devoir de signer des permis de construire conformes au PLU, même s'il est lui-même opposé aux dispositions de ce dernier. S'il n'a pu faire prévaloir le point de vue du conseil municipal sur ces dispositions d'urbanisme, il aura donc à assumer l'impopularité de projets refusés par la population.

Pour cette raison, nous soutenons l'amendement visant à soumettre le PLUI au conseil municipal de chaque commune, et refusons le principe d'une majorité, même qualifiée, pour mettre en place le PLUI.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** Il y a quelque chose que je ne comprends pas bien.

Aujourd'hui, dans les communautés de communes, tous les transferts de compétences se font à la majorité qualifiée, et l'on constate sur l'ensemble du territoire qu'un nombre non négligeable de compétences sont, de fait, transférées.

Le PLUI, que le Gouvernement a voulu rendre obligatoire, a suscité de grands débats. Face à la fronde des élus, on a mis en place un verrou, qui rend aujourd'hui quasiment impossible la mise en œuvre du PLUI. Dans le même temps, on prévoit que le PLUI sera voté à la majorité simple. Tout cela est flou !

Je le répète, la majorité qualifiée fonctionne aujourd'hui très bien.

De toute façon, il est évident que, après quelques mois – un an, peut-être –, le verrou sautera ! Les PLUI seront adoptés à la majorité simple, et l'affaire sera réglée.

**M. Jean-Pierre Vial.** Absolument !

**M. Daniel Dubois.** Si l'on veut faire évoluer les choses sur les territoires, il faut permettre que, dans les initiatives et les débats, s'exprime une volonté partagée des territoires.

La majorité qualifiée était l'outil parfait pour ce faire, et l'Assemblée nationale l'a bien compris, qui a voté ce principe.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

**M. Pierre Jarlier.** Je suis quelque peu surpris par la position de la commission et par celle de Mme la ministre.

L'Assemblée nationale a adopté le principe d'une majorité des deux tiers des suffrages exprimés. Cette proposition avait été formulée par un groupe de travail commun de l'AMF et de l'AdCF, qui souhaitait justement que des majorités nettes se dégagent au moment de l'approbation du PLUI, pour assurer un large consensus, ce qui est absolument important.

Monsieur Grosdidier, le dispositif voté par la commission des affaires économiques du Sénat va à l'encontre de cette préoccupation...

**M. François Grosdidier.** Oui !

**M. Pierre Jarlier.** ... si le PLUI est adopté à la majorité simple plutôt qu'à la majorité qualifiée, il est évident que l'on donne moins de place aux communes.

Cela dit, il existe une divergence de fond entre l'amendement de Mme Schurch et le nôtre. En effet, pour ce qui nous concerne, nous ne retournons pas vers l'échelon communal : nous considérons que la compétence doit demeurer au sein de l'intercommunalité.

Je le répète, il importe de conserver la majorité des deux tiers. Au reste, en revenant sur la mesure adoptée par l'Assemblée nationale, la commission va à l'encontre de tout ce qu'elle a fait jusque-là pour assouplir le dispositif.

*A contrario*, notre amendement va dans le sens d'une meilleure coconstruction au moment de l'approbation du PLUI, c'est-à-dire au moment où ce dernier est rendu opposable.

Je maintiens donc mon amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gérard Cornu, pour explication de vote.

**M. Gérard Cornu.** J'ai écouté attentivement les explications de Mme le ministre sur l'amendement de Mme Schurch, et je suis satisfait par sa volonté d'aboutir à une solution concrète à l'issue de la navette.

L'amendement de Mme Schurch met en lumière un problème très important : celui du maire en désaccord avec le PLUI, qui serait amené à signer un acte administratif dont il n'approuverait pas le contenu. Je crois que nous sommes tous d'accord sur le fait qu'une telle situation ne serait pas acceptable.

Seulement, ce qui m'inquiète beaucoup, c'est que, une fois la compétence transférée, on ne revient pas en arrière. Peut-être les services vont-ils travailler énormément sur ce problème difficile, mais je crains que l'on ne parvienne pas à une solution qui, concrètement, évite d'imposer au maire ce que la commune n'aurait pas approuvé.

Je prends néanmoins acte de la bonne volonté exprimée par Mme la ministre de travailler sur ce point durant la navette. Nous nous retrouverons donc, lors de la deuxième lecture au Sénat, avec la résolution partagée de trouver une solution qui puisse convenir à tous.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

**M. Marc Daunis.** Madame la ministre, j'ai bien entendu votre proposition de travailler sur cette question complexe pendant la navette, mais j'aimerais que vous prêtiez attention au cas de figure d'une commune ne s'inscrivant manifestement plus dans le projet commun ni dans les contraintes qui s'imposent aux autres.

Je suis élu d'un département, les Alpes-Maritimes, qui est la lanterne rouge en matière de logement social. Sur cent soixante-trois communes – il faudrait cependant soustraire de ce total le nombre des communes qui ne sont pas concernées par la loi de solidarité urbaine –, seules trois, dont celle dont je suis maire, satisfont à la loi SRU, avec plus de 20 % de logements sociaux.

Il ne faudrait pas que l'occasion soit ici donnée, alors que progresse la prise de conscience de la nécessité pour ce département et pour notre pays d'un nombre de logements sociaux suffisant répondant aux besoins de nos concitoyens, d'un jeu qui ne soit pas tout à fait collectif et même, pour certains, beaucoup trop individuel... Un jeu qui leur permette – au terme d'un calcul par ailleurs erroné au regard de leurs propres intérêts – de contourner le projet collectif et l'intérêt général.

Je vous demande, madame la ministre, d'y veiller. Le verrou de 10 % permet que cet intérêt collectif puisse être partagé, que le dialogue soit noué, mais il ne faudrait pas que s'ouvre ici la permission de ne pas servir l'intérêt général au nom d'un intérêt très particulier, et par ailleurs mal compris.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Daunis, je vous remercie de votre question, qui va me permettre de faire la démonstration de notre constance.

Quand nous avons eu le débat sur l'augmentation de 20 % à 25 % du seuil de logements sociaux, certains avaient soutenu qu'il fallait calculer ce seuil à l'échelle de l'intercommunalité ou du bassin de vie, et non pas de la commune.

J'avais alors refusé tous les amendements allant dans ce sens en raison, d'une part, d'un nécessaire équilibre entre les communes et, d'autre part, du fait que la clé pour la construction de logements sociaux était le permis de construire : tant que la compétence en matière de délivrance de ce permis appartient au maire, cette obligation en matière de logements sociaux doit être communale, avais-je indiqué.

De fait, les situations de blocage se nouent au niveau du permis de construire. Dans le cadre législatif actuel, le PLUI ne différencie pas la construction de logements sociaux et la construction de logements libres. Seules les règles de constructibilité sont en jeu, et l'on peut construire ensuite, dans le gabarit et les règles permises par le PLU, le bâtiment que l'on souhaite. La véritable clé, le véritable verrou pour la construction ou la non-construction reste bien dans la main du maire. Ma volonté que l'obligation en matière de logements sociaux s'impose commune par commune en est une preuve...

Par ailleurs, une commune qui, pour empêcher en particulier la construction de logements sociaux, refuse, dans le cadre d'un PLU ou d'un PLUI, d'ouvrir à la construction des terrains qui pourraient être constructibles entrera dans le cadre de la disposition prévoyant le quintuplement de la pénalité.

Je pense que, au total, ces deux dispositions permettent de répondre à votre question ; j'y insiste, la règle s'applique au niveau de la commune sans que cette dernière puisse s'en exonérer, car nous savons que le maire détient la clé du permis de construire.

**M. François Grosdidier.** C'est inexact ! Madame la ministre, un maire ne peut pas refuser un permis de construire à un bailleur !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur le sénateur, vous avez juridiquement raison, mais tort en pratique. Le bailleur peut, en effet, engager une procédure de contestation du refus de délivrance du permis,...

**M. François Grosdidier.** Comme n'importe quel pétitionnaire !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** ... ce qui débouche sur environ dix ans de litige... À cet égard, je tiens à votre disposition la très longue liste des bailleurs qui ont renoncé à des opérations parce que le coût de cette procédure compromettrait l'équilibre financier de ces dernières. (*M. François Grosdidier s'exclame.*)

Il arrive donc qu'un bailleur, par exemple, acquière un terrain de gré à gré puis que le maire – juridiquement à tort – soit réticent pour accorder le permis de construire, ce qui aboutit au blocage de l'opération. C'est pourquoi le quintuplement des pénalités a été voté dans le cadre de la loi sur le logement social promulguée en janvier dernier ; s'il ne s'était pas agi, monsieur le sénateur, de contourner cette difficulté, nous n'aurions pas eu à faire voter cette loi...

Concernant le transfert, monsieur Cornu, vous avez raison : comme je l'ai précisé hier, il ne peut s'agir d'une compétence partagée. Néanmoins, comme M. le rapporteur l'a dit, un verrou très solide a été placé à l'entrée de la démarche du PLUI. Par conséquent, on peut imaginer que, si ce verrou est levé, c'est que la volonté d'aboutir est forte.

Mais je le répète, nous réfléchissons – et nous devons le faire – à une situation de blocage qui, malgré l'engagement collectif initial, pourrait être difficile à surmonter : un changement de majorité au sein des communes composant l'intercommunalité, par exemple.

Nous allons donc travailler sans *a priori*, évidemment dans le cadre de ce qui est juridiquement possible ; mais il est intéressant de noter que, si de telles situations de blocage ne se sont encore jamais présentées, c'est parce qu'il n'y a jamais eu un seul cas où un élu s'est vu imposer quelque chose !

Nous travaillerons donc en essayant de trouver des exemples car, étant donné le verrou que constitue la délivrance des autorisations d'urbanisme – je m'adresse à un élu qui se trouve dans une grande intercommunalité, et le climat de travail au sein des intercommunalités n'est pas propice à imposer à un élu ou à un territoire tel ou tel type d'aménagement ou de règle de constructibilité –, je ne pense honnêtement pas que cette situation se présente en l'état actuel de la pratique, des règles et des modalités d'élection des représentants au conseil communautaire.

Par conséquent, si je ne m'oppose pas à l'idée de travailler sur ce sujet, je ne suis pas certaine que les dispositions que nous serons, dans cette hypothèse, amenés à adopter trouveront un jour à s'appliquer. Mais elles existeront au cas où...

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Madame la ministre, vous avez fait une excellente démonstration. La clé, effectivement, reste le permis de construire, et j'ai parfois le sentiment que nous nous payons un peu de mots. C'est particulièrement vrai pour le cas de la métropole du Grand Paris où l'on essaie de voir comment empiler les différents documents d'urbanisme. On en attend presque monts et merveilles en se disant que l'on aura à la fois le PLU intercommunal – la métropole l'approuvera –, les SCOT, etc.

Mais au bout du compte, la vraie question, c'est la délivrance du permis de construire ! Nous devons garder cela en tête, et c'est pourquoi il n'est pas étonnant, à mon sens, que l'on puisse souhaiter que les maires gardent la main sur le PLU à condition que les incitations, avec les contraintes derrière, ainsi que les aides soient fortes : les maires bâtisseurs, c'est bien, mais le manque de moyens pour construire les équipements publics est un frein que l'on n'évoque jamais assez.

Gardons cela en tête, et n'attendons pas trop, en termes de nombre de logements construits, de la réflexion sur la modification des règles du jeu et des périmètres. S'il est bien évidemment logique de réfléchir à l'échelle pertinente, telle que le bassin de vie, par exemple, au bout du compte, c'est bien celui qui accorde le permis de construire qui fait la décision : si l'on ne prend pas ce fait en considération, rien ne changera véritablement !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Évelyne Didier, pour explication de vote.

**Mme Évelyne Didier.** Mes chers collègues, j'ai l'impression que nous ne sommes pas maires de la même façon. Vous dites que, en fin de compte, celui qui tient le stylo et signe le permis de construire fait la décision. Eh bien, ce n'est pas ma pratique de maire ! Je regrette, mais j'applique la loi, et j'estime que, de ce point de vue, j'ai, comme parlementaire, encore plus d'obligations.

Le PLU a défini un certain nombre de règles. Qu'inscrivent dans ce plan ? Les impossibilités et, à l'inverse, les possibilités : on indique s'il y a un terrain inondable, etc. Ensuite, c'est un abus de pouvoir que de refuser un permis de construire dans une zone où rien ne s'y oppose. Des règles s'imposent, et tenir le stylo importe peu. Ce qui compte, c'est tout ce qu'on a mis dans le PLU en termes d'aménagement du territoire de la commune ; et si l'on va à l'encontre de ce document, je le répète, c'est de l'abus de pouvoir.

Je me demande donc si nos pratiques sont les mêmes...

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Vial, pour explication de vote.

**M. Jean-Pierre Vial.** S'agissant du permis de construire, je prolongerai le propos qui vient d'être tenu. Au moment où les règles sont en train de changer, nous vivons une mystification à propos du permis de construire. Dès lors que la dernière strate, dont découle le permis de construire, est un PLU qui ne relève plus de la commune ni du maire, laisser croire que tout dépend du maire avec le permis de construire, c'est juridiquement faux.

**M. François Grosdidier.** Le maire n'a aucune marge de manœuvre !

**M. Jean-Pierre Vial.** Madame la ministre, vous nous avez dit que vous disposiez de statistiques. Je vous en donne acte concernant l'état du droit actuellement en vigueur. Tous, nous connaissons bien les présidents et les directeurs d'offices d'HLM ; ils ne vont pas se mettre en difficulté avec un maire : on trouve un moyen... on décide qu'on trouvera une autre opération...

Mais nous sommes en train de modifier la loi. Des règles de droit s'appliquant à la commune vont dépendre de l'intercommunalité. Dès lors que le droit de construire ne relèvera plus du maire – ce sera le cas avec ce que nous votons aujourd'hui –, je puis vous garantir que les offices de construction de logements sociaux iront au contentieux contre les maires qui résisteront. Il faudra donc, madame la ministre, que l'on réexamine vos statistiques lorsque les nouvelles dispositions législatives seront entrées en application.

Par conséquent, ne parlons plus du verrou du permis de construire, car, je le répète, c'est une mystification !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

**Mme Mireille Schurch.** Madame la présidente, nous nous trouvons face à un sujet qui transcende les partis politiques : au Sénat, je crois que, sur toutes les travées, nous voulons protéger au maximum le rôle des maires.

Le PLUI doit être validé de la façon la plus consensuelle possible. M. le rapporteur a mis en place une minorité de blocage intéressante parce qu'elle est très faible : les trois quarts des communes réunissant 90 % de la population, soit une large majorité, doivent être favorables à la démarche du PLUI. Dont acte ! Nous considérons qu'il s'agit d'une avancée majeure, que nous devons à la commission des affaires économiques et à M. le rapporteur.

Après l'élaboration du document d'urbanisme qu'est le PLUI, deux questions se posent. La première est celle de son adoption. Selon nous, un très large consensus s'impose, et je pense que notre amendement répond à cette nécessité.

De la même façon que vous avez mis en place, monsieur le rapporteur, la minorité de blocage – et donc une majorité qualifiée – pour valider l'entrée dans la démarche, nous disons que la même majorité doit valider ce PLUI à la sortie. Cela prouvera que l'adhésion reste extrêmement majoritaire. Je pense, ainsi, que vous auriez pu adhérer à cette idée...

La seconde question est devant nous, et j'ai bien conscience que mon amendement ne nous permet pas d'y répondre.

La question a été posée sur toutes les travées : *quid* de la délivrance de permis de construire si un plan local d'urbanisme intercommunal ne convenait pas à cette commune ? Vous nous répondez, madame la ministre, que vous allez travailler sur ce sujet. Nous n'y répondons pas par notre amendement, j'en suis consciente, et nous souhaitons bien sûr qu'une solution soit trouvée.

Je maintiens donc mon amendement n° 229 rectifié, qui soulève un problème que n'avaient pas relevé les députés, ce qui est tout à l'honneur du Sénat. Est-ce une bonne réponse ? L'accord de la totalité des communes ne peut être requis. Comme vous l'avez dit hier, j'en conviens, une petite commune de cent habitants ne peut bloquer, à elle seule, un long travail de PLUI concernant un grand nombre de communes ou d'habitants, dont acte. C'est pourquoi nous reportons à la sortie, par parallélisme des formes, la majorité prévue par le rapporteur pour l'entrée. Cette proposition me semble très équilibrée.

Nous ne résolvons pas, je le répète, le second problème. Nous souhaitons y travailler au cours de la navette parlementaire afin de traiter tout de même de ce sujet majeur : comment un maire pourra-t-il signer un document d'urbanisme dans le cadre d'un PLU intercommunal auquel il s'est opposé ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

**M. Joël Labbé.** Je tiens à préciser que l'élaboration d'un PLUI est évidemment le fruit d'une recherche de consensus ; on ne peut l'imaginer autrement.

Je fais partie de la minorité au sein de la communauté d'agglomération du pays de Vannes, qui comprend notamment la grosse ville de Vannes, et je n'imagine pas la majorité de l'intercommunalité chercher à m'imposer une disposition...

**M. François Grosdidier.** Cela se passera comme ça !

**M. Joël Labbé.** ... sans rechercher un consensus, et un consensus fort.

Une fois que l'on s'est mis autour de la table pour élaborer le PLUI, les choses se passent simplement. Certes, il faut reconnaître les maires, mais de là à les préserver de je ne sais quoi alors qu'ils sont représentés dans l'intercommunalité...

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Il a raison !

**M. Joël Labbé.** Il ne faut pas aller trop loin. De mon point de vue, les choses telles qu'elles sont présentées me conviennent.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote.

**Mme Élisabeth Lamure.** Notre discussion relève du bon sens, puisque nous sommes attentifs à ce que la voix des communes soit entendue dans les futures intercommunalités.

Nous avons bien entendu les explications des uns et des autres, en particulier celles de Mme Schurch sur son amendement que nous sommes tentés de voter, plus par précaution que par conviction.

Vous nous avez dit rechercher une solution au cours de la navette, madame la ministre, mais cela reste, pour l'instant, assez nébuleux. Donc, bien que nous comptons sur ce travail, nous voterons par précaution l'amendement n° 229 rectifié.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** À ce stade de la discussion, je voudrais rappeler que, par rapport au texte qui nous vient de l'Assemblée nationale, nous avons institué, sur ma proposition, une minorité de blocage – un quart des communes, 10 % de la population – qui permet tout de même de donner le pouvoir aux maires.

Avant l'application du PLUI, nous avons de surcroît durci la procédure afin que, en cas de blocage dans une commune, celui-ci revienne en discussion devant le conseil communautaire et soit soumis à un vote à la majorité non plus des deux tiers mais des trois quarts. Une conciliation peut en outre être menée entre les deux.

Effectivement, il y a une majorité par commune. Notre collègue Pierre Jarlier propose de revenir à la majorité qualifiée qui s'appliquait auparavant, alors que nous sommes passés à une majorité simple. Il convient cependant de tout mettre en perspective : nous sommes partis de loin !

La commission des affaires économiques a essayé de tenir compte des différentes problématiques afin de donner le pouvoir aux maires, en permettant tout de même à un PLUI de voir le jour. Si vous votez cet amendement, les intercommunalités qui ont mis en place un PLUI avant la loi seront également bloquées.

Je vous retourne l'argument que vous m'avez opposé hier, madame Lamure, en mettant en garde contre cette minorité de blocage. Là, on bloque tout ! Nous avons trouvé un équilibre à l'article 63. Vous prenez vos responsabilités, bien entendu, et nous verrons bien le texte qui nous reviendra : en termes de sécurité, nous avons prévu la ceinture et les bretelles ; vous voulez maintenant le parachute ; moi, je trouve que c'est un peu trop !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Très juste !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je voudrais revenir brièvement sur nos débats. Vous avez souhaité, et vous avez eu raison, demander un engagement ferme de la ministre que je suis sur la capacité à tenir la position du Sénat à l'Assemblée nationale. Je vous l'ai donné, grâce au travail du président Daniel Raoul et du rapporteur Claude Bérít-Débat.

Chacun prend effectivement ses responsabilités ; cependant, je vous le dis, la position que le Sénat arrêtera aura une conséquence sur les débats tels qu'ils se tiendront à l'Assemblée nationale – je l'ai déjà constaté, au vu des

réactions que le compromis rendu public a suscitées de la part d'un certain nombre de députés –, et ce de manière assez naturelle, si je puis dire.

Chacun conviendra que l'application du principe de précaution, y compris dans les débats d'équilibre parlementaire, peut m'être créditée, et que je tiens toujours mes engagements ; et si je n'ai pas les moyens de les tenir, je préviens. Je suis une femme de parole et je veux vous dire, de manière extrêmement responsable, en tant que représentante du Gouvernement, que, à partir du moment où l'équilibre sera changé, la situation sera forcément de nature à peser sur la tenue des débats à l'Assemblée nationale. Chacun doit bien en prendre la mesure. En tout cas, cela figurera au compte rendu et il ne pourra pas m'être reproché de ne pas l'avoir dit, ici, à cet instant.

**M. Joël Labbé.** Bravo, madame la ministre !

**M. Jean-Pierre Vial.** Ce sont des menaces !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour explication de vote.

**Mme Jacqueline Gourault.** Je ne pouvais pas être présente hier, mais j'ai suivi nos débats en vidéo sur le site du Sénat. Je voudrais attirer l'attention de mes collègues et en particulier de Mme Lamure sur l'assurance que l'adoption de l'amendement de M. Claude Bérít-Débat a donnée à toutes les communes, et ce d'autant plus que celles-ci sont présentes dans l'intercommunalité. Qu'est-ce que l'intercommunalité sinon des communes qui travaillent ensemble ?

Il faut vraiment être raisonnable. Même l'Association des maires de France n'a jamais demandé ce retour vers les communes. À mon sens, l'adoption de cet amendement met en péril l'équilibre que nous avons trouvé.

**M. Claude Dilain, et M. René Vandierendonck, rapporteur, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Absolument !

**Mme Jacqueline Gourault.** Je me trouvais hier à Blois, pour une réunion de la communauté d'agglomération, et je dois dire que tous les maires étaient satisfaits de l'amendement voté par le Sénat. Je demande donc à mes collègues de réfléchir avant de rompre l'équilibre que nous avons trouvé. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

**Mme Éliane Assassi.** On réfléchit depuis un moment, madame Gourault !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** J'ai bien compris l'ensemble des interrogations et des enjeux. Je pense – et ce n'est nullement un problème de personne – que l'amendement n° 229 rectifié proposé par nos collègues communistes constitue la négation de tout le travail réalisé jusqu'à présent par la commission et son rapporteur ; c'est en tout cas ainsi que je le perçois. Là, on déséquilibre toute l'architecture du dispositif.

**M. François Grosdidier.** Il n'y a pas d'équilibre !

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Je suis prêt à proposer à la Haute Assemblée de prendre en compte l'amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Jarlier, qui prévoit de revenir à la majorité qualifiée adoptée par l'Assemblée nationale. Nous avions prévu une majorité simple, parce que nous avions ajouté un verrou. À la réflexion, nous pourrions maintenir la majorité qualifiée qui était initialement prévue.

La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 631 rectifié *bis*, mais, à titre personnel, compte tenu du débat que nous avons eu, je suis prêt à inviter nos collègues à voter cet amendement.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** C'est un bon compromis.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Jarlier reprend les règles d'adoption issues du vote à l'Assemblée nationale. Je me suis ralliée à la position élaborée par la commission, et je salue l'important travail de compromis qu'elle a effectué, sous l'égide de son rapporteur. Je n'avais aucune difficulté à soutenir cette modification des règles d'adoption.

Cependant, si M. le rapporteur souhaite évoluer sur ce point, le Gouvernement ne voit aucun inconvénient à émettre un avis favorable sur l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

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

**M. Gérard Cornu.** Je demande la parole.

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, je ne peux donner la parole à ceux qui se sont déjà exprimés sur l'amendement n° 229 rectifié de Mme Schurch.

À titre exceptionnel, je vous propose de passer aux explications de vote sur l'amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Jarlier, les deux amendements étant liés, compte tenu de la proposition que vient de formuler M. le rapporteur.

La parole est donc à M. Gérard Cornu, pour explication de vote sur l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

**M. Gérard Cornu.** Madame la présidente, vous avez bien compris la difficulté qui est la nôtre. Nous allons voter sur l'amendement n° 229 rectifié de Mme Schurch par scrutin public. J'interroge la présidence pour savoir ce qu'il adviendra de l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

**Mme la présidente.** La commission peut demander la priorité sur l'amendement n° 631 rectifié *bis*, monsieur Cornu. C'est une possibilité.

**M. Gérard Cornu.** À ce stade des débats, madame la présidente, nous n'avons pas demandé de scrutin public sur l'amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Jarlier. Cependant, eu égard aux interventions du rapporteur, qui vient de nous préciser qu'il était prêt à soutenir cet amendement, c'est-à-dire à revenir à la version de l'Assemblée nationale, il est bien évident que notre position peut varier.

Il est clair que nous ne voulons pas du texte issu de l'Assemblée nationale, puisque nous refusons le PLU intercommunal. Il est tout aussi clair que les travaux du Sénat ont rendu « moins pire » le dispositif, et que la solution retenue est plus acceptable.

Maintenant, M. le rapporteur, si j'ai bien compris ses propos, nous dit qu'il est prêt à voter l'amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Jarlier, ce qui signifie en revenir au texte de l'Assemblée nationale. Ai-je bien compris ?

**M. Pierre Jarlier.** Oui !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Je propose de voter l'amendement présenté par M. Jarlier, qui prévoit qu'une majorité qualifiée des deux tiers des communes soit requise pour l'adoption du PLUI, comme l'avait décidé l'Assemblée

nationale, alors que la commission avait opté pour une majorité simple. Il s'agit d'éviter le blocage qu'entraînerait l'adoption de l'amendement défendu par Mme Schurch.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

**M. Pierre Jarlier.** Mon amendement répond à la volonté exprimée par un groupe de travail commun réunissant l'AMF et l'AdCF qu'une majorité des deux tiers des communes soit nécessaire pour approuver le PLUI.

La commission, qui a par ailleurs assoupli le dispositif dans d'autres domaines, avait jugé qu'une majorité simple était suffisante. Pour ma part, je pense que nous devons en rester à l'équilibre proposé par l'AdCF et l'AMF, beaucoup plus protecteur pour les communes que le texte adopté par la commission.

Je remercie le rapporteur d'être revenu sur son avis défavorable initial, car c'est ainsi que nous pourrions parvenir à un consensus entre maires et intercommunalités.

J'ajoute que le groupe UDI-UC demande un scrutin public sur l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** La position de notre groupe est cohérente.

Encore une fois, la mise en place d'un PLUI équivaut à un transfert du PLU à l'intercommunalité. Il s'agit d'un acte majeur. Prévoir l'approbation du PLUI à la majorité qualifiée nous semble tout à fait opportun. Un débat s'instaurera au sein du conseil de l'intercommunalité : l'objectif est de bâtir ensemble ce document. Instaurer une minorité de blocage à ce niveau risquerait de mettre un terme définitif à cette évolution.

Je suis donc très satisfait que M. le rapporteur et Mme la ministre acceptent de modifier leur position. Prévoir l'adoption du PLUI à la majorité qualifiée après la tenue d'un débat sur le territoire me paraît être de bonne méthode.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Éliane Assassi, pour explication de vote.

**Mme Éliane Assassi.** Nous l'avons répété maintes fois durant ce débat, la commission a bien travaillé et a voté des avancées par rapport au texte issu de l'Assemblée nationale.

Par ailleurs, Mme la ministre, pour qui j'ai le plus grand respect, a pris un certain nombre d'engagements, dont nous avons pris bonne note.

L'amendement dont nous discutons ayant été rectifié, la situation n'est plus tout à fait la même. Cela étant, je suis très satisfaite de notre débat de ce matin, car il montre que c'est en dialoguant que l'on arrive à faire évoluer des choses. Des propos contradictoires ont été tenus sur notre amendement, mais peu importe. Comme l'a dit Mme Schurch, cette question dépasse les clivages politiques et nous ne sommes pas dans une posture dogmatique. L'amendement de M. Jarlier constituant une avancée, nous retirons le nôtre. *(Marques d'approbation sur les travées du groupe socialiste et du groupe UDI-UC.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 229 rectifié est retiré.

**M. Philippe Dallier.** Quel tour de passe-passe !

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Grosdidier, pour explication de vote.

**M. François Grosdidier.** Tout d'abord, je ne comprends pas pourquoi les amendements n° 229 rectifié et 631 rectifié *bis* font l'objet d'une discussion commune: l'un porte sur la règle de majorité pour l'adoption du PLUI par le conseil de l'intercommunalité, l'autre prévoit, quelle que soit la règle de majorité retenue, la consultation des conseils municipaux.

**M. Marc Daunis.** Il est retiré!

**M. François Grosdidier.** Ces deux amendements n'auraient donc pas dû être joints et auraient pu être adoptés l'un et l'autre. J'ai bien compris que nos collègues du groupe CRC ont retiré leur amendement en se disant que le dispositif proposé par M. Jarlier serait plus protecteur, pour les communes, que le texte de la commission, mais, j'y insiste, ce n'est pas vrai! C'est en cela que le PLUI est à mes yeux pervers: rien ne garantit qu'une commune dominante ou qu'un groupe majoritaire de communes n'imposent pas à des communes minoritaires l'application sur leur territoire de dispositions du droit des sols dont elles ne voudraient pas.

**Mme Éliane Assassi.** C'est vrai!

**M. François Grosdidier.** L'amendement de Mme Schurch pouvait permettre de prévenir ce type de situation,...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** C'est déjà le cas!

**M. François Grosdidier.** ... contrairement à la simple instauration d'une majorité qualifiée pour l'approbation du PLUI.

Je rappelle que la future loi va être mise en œuvre dans le cadre des nouvelles intercommunalités, au sein desquelles la représentation des grandes communes se trouvera renforcée par rapport à la situation actuelle,...

**M. Marc Daunis.** C'est faux!

**M. François Grosdidier.** ... sur laquelle vous vous appuyez pour dire que le consensus règne dans la grande majorité des cas. C'est vrai aujourd'hui, ce sera moins vrai demain: les grandes communes seront davantage en position de force, et donc tentées d'en abuser.

De surcroît, même s'il s'agit d'un progrès démocratique, l'entrée de représentants des oppositions communales au sein du conseil de l'intercommunalité va nécessairement tendre les rapports. Aujourd'hui, quand le maire de la ville-centre et ceux des communes périphériques sont de couleurs politiques différentes, ils recherchent systématiquement le compromis. Demain, lorsque ces maires siégeront avec leurs opposants, qui sauront rappeler les solidarités politiques, la situation ne sera plus la même.

**M. Marc Daunis.** C'est bien pour cela qu'il faut en rester à la règle de majorité actuelle!

**M. François Grosdidier.** Il y aura beaucoup plus de tensions, de rapports antagonistes. Je le déplore par avance, moi qui, vice-président d'une agglomération, travaille très bien avec son président et le maire de la ville-centre, pourtant d'une couleur politique opposée. Je le redis, ce qui est vrai aujourd'hui le sera moins demain.

Mieux vaut une approbation du PLUI à la majorité qualifiée qu'à la majorité simple, j'en conviens, mais le conseil municipal n'en sera pas moins complètement dessaisi, Mme la ministre l'a dit, de ses prérogatives en matière de définition des règles d'urbanisme qui s'appliqueront sur son sol.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Après le retrait de l'amendement n° 229 rectifié, ne reste en discussion que l'amendement n° 631 rectifié *bis* de M. Jarlier. Je demande une suspension de séance, madame la présidente, afin que la commission puisse se réunir.

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, nous allons interrompre nos travaux pour quelques instants.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix heures quarante, est reprise à dix heures quarante-cinq.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission, à une très forte majorité, a approuvé l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote sur l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

**M. Joël Labbé.** Le groupe écologiste va voter cet amendement, qui a recueilli un avis favorable de la commission et du Gouvernement. Toutefois, je ressens une certaine défiance des représentants des maires à l'égard de l'intercommunalité, qui doit se faire avec ces derniers. Je préférerais parler de confiance, notamment en la parole donnée par Mme la ministre. La confiance est importante en politique!

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Vial, pour explication de vote.

**M. Jean-Pierre Vial.** Nous avons bien compris quelle était l'évolution envisagée. Celle-ci va dans le bon sens, même si, je le redis, nous vivons actuellement un changement de fonctionnement des intercommunalités qui ne sera pas sans effets sur la mise en œuvre des dispositions dont nous discutons. Cela étant dit, par défaut, nous voterons cet amendement, qui constitue une avancée.

**M. Marc Daunis.** Ah!

**M. Jean-Pierre Vial.** Mais nous souhaitons, madame le ministre, conformément à l'engagement que vous avez pris, pouvoir continuer à améliorer le texte.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Très bien!

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Voici donc quelle sera la position de compromis arrêtée par le Sénat, une fois ces dispositions adoptées: le transfert de la compétence pourra être empêché par une minorité de blocage; le projet de PLUI arrêté fera l'objet d'un débat entre toutes les communes; si une commune s'oppose à ce document, une procédure de conciliation sera engagée, sachant que nous reviendrons, dans le cadre de la navette, sur les dispositions de l'alinéa 71 de l'article 64; enfin, si l'amendement n° 631 rectifié *bis* est adopté, le PLUI devra être approuvé à la majorité qualifiée.

**M. Marc Daunis.** Très bonnes dispositions! Excellent!

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Parfait!

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Très bien!

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Nous retirons notre demande de scrutin public afin de gagner du temps, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 631 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que cet amendement a été adopté à l'unanimité des présents. *(M. le président de la commission des affaires économiques applaudit.)*

L'amendement n° 522 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 75

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** Pour les territoires couverts par un SCOT approuvé, il n'est pas nécessaire de prévoir un contrôle supplémentaire du préfet sur un PLU tenant lieu de programme local de l'habitat, compte tenu de l'obligation nouvellement créée de consulter pour avis le comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Les services de l'État sont déjà, aux termes de la loi, associés à toute la procédure d'élaboration et de révision d'un PLU tenant lieu de PLH. L'État a également la possibilité, après l'approbation du PLU, de procéder à un contrôle de légalité.

Si vous le permettez, madame la présidente, je défendrai également l'amendement n° 523 rectifié *bis*, dont la philosophie est identique.

**Mme la présidente.** J'appelle en discussion l'amendement n° 523 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, et ainsi libellé :

Alinéa 76

Supprimer cet alinéa.

Veillez poursuivre, mon cher collègue.

**M. Jacques Chiron.** Par cet amendement, nous invitons en quelque sorte à ne pas recentraliser !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 522 rectifié *bis* et 523 rectifié *bis* ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** L'avis est défavorable. En particulier, si l'amendement n° 522 rectifié *bis* était adopté, le régime juridique serait plus souple pour un PLU tenant lieu de PLH que pour un PLH en bonne et due forme.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis est également défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 522 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 523 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 291 rectifié est présenté par Mme Lamure, MM. Guéné, P. André, Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 304 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Dubois, Bockel, Guerriau et Amoudry.

L'amendement n° 632 rectifié *bis* est présenté par MM. Jarlier et Tandonnet.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 78

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette délibération permet de se prononcer sur l'opportunité du maintien ou de l'évolution des zones à urbaniser existantes.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 291 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** La rédaction du projet de loi issue des travaux de la commission des affaires économiques tend à prévoir que, pour pouvoir évoluer neuf ans après leur création, les zones 2AU doivent faire l'objet d'une procédure de révision. Au-delà du fait que cette procédure est longue et coûteuse, une telle évolution peut avoir du sens au regard des zones 1AU existantes et, de plus, ne porter que sur une petite zone 2AU. Nous proposons donc que la délibération imposée tous les six ans se prononce sur l'opportunité de réviser le PLU et de faire évoluer les zones 2AU existantes au regard des objectifs visés au travers des documents de planification.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 304 rectifié *bis*.

**M. Daniel Dubois.** Comme cela vient d'être dit, la délibération portant sur l'opportunité de réviser le PLU doit permettre de se prononcer sur l'évolution éventuelle des zones à urbaniser existantes.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 632 rectifié *bis*.

**M. Pierre Jarlier.** Il s'agit simplement de permettre que, au moment où se tient un débat sur l'opportunité de réviser le PLU, on puisse s'interroger sur la possibilité de modifier les zones à urbaniser existantes. Ce dispositif apporte une plus grande souplesse, sans préjudice du fait que, tous les neuf ans, la question du maintien des zones à urbaniser se posera.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il est prévu que l'évaluation du PLU donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser celui-ci. Cette évaluation périodique est l'occasion, pour les collectivités, de s'interroger sur l'utilisation qu'elles souhaitent faire de l'espace communal ou intercommunal, s'agissant en particulier des zones à urbaniser. Cela est d'autant plus vrai que, comme nous le verrons, le projet de loi prévoit de soumettre à une révision le classement de certaines zones à urbaniser en zones urbaines. Nous considérons donc que ces amendements sont satisfaits par le droit existant. L'avis est défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je partage l'avis de M. le rapporteur : ces amendements sont satisfaits. J'en sollicite donc le retrait ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Cette question importante doit être envisagée dans un cadre équilibrant, en tenant compte des difficultés éventuelles des maires en matière de délais. Pour autant, il s'agit de l'élément qui permet de traduire les engagements du Grenelle de l'environnement dans les faits. Depuis six ans, en effet, on a pu constater que l'absence de dispositions



permettant de se prononcer sur le devenir des zones 2AU entraînait une dégradation de la situation en matière de consommation des terres agricoles.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote.

**Mme Élisabeth Lamure.** Je ne suis pas certaine d'avoir bien compris les arguments qui nous sont opposés... Nous souhaitons simplement que la délibération imposée au bout de six ans permette de se prononcer sur l'opportunité ou non de faire évoluer les ZAU existantes.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je ne suis pas du tout opposée à votre proposition sur le fond, madame Lamure. Simple-ment, l'examen de l'opportunité ou non de faire évoluer certaines zones à urbaniser fait naturellement partie des sujets à aborder dans le cadre de l'analyse de la mise en œuvre du PLU. Cela relève du bon sens : je ne crois pas nécessaire de dresser la liste des éléments devant être discutés à l'occasion de cette procédure. Cela étant dit, si les auteurs des amendements préfèrent que cette précision soit introduite dans le texte, je n'y vois pas d'inconvénient et je puis m'en remettre, sur ce point, à la sagesse du Sénat.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Grosdidier, pour explication de vote.

**M. François Grosdidier.** Il me semble qu'une clarification s'impose.

Le maintien des zones 2AU au-delà de neuf ans exigera un nouvel examen ; nous demandons simplement que ce réexamen puisse passer par une simple délibération, plutôt que par une coûteuse procédure de révision. Je sais bien qu'il faut faire vivre les bureaux d'études, mais, en ces temps de restriction des finances publiques, il n'est pas forcément nécessaire, par exemple, de refaire des études portant sur l'opportunité de la constitution d'une réserve foncière.

Il s'agit donc bien de prévoir que l'on puisse se prononcer sur ce sujet par une simple délibération. Le bon sens près de chez nous, c'est de ne pas dépenser de l'argent inutilement. Or le texte, tel qu'il est issu des travaux de la commission, ne semble pas inspiré par le souci d'éviter la réalisation de nouvelles études coûteuses simplement en vue de confirmer des décisions mûrement réfléchies et déjà précédées d'études.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Si je vous comprends bien, monsieur Grosdidier, vous pensez que l'adoption de ces amendements permettra de s'exonérer des dispositions inscrites à l'article 65 du projet de loi. Bien évidemment, la réponse que je viens de faire n'allait absolument pas dans ce sens. Cela ne me dérange pas de préciser que cette question sera évoquée dans le cadre de l'analyse de la mise en œuvre du PLU et dans la délibération lui faisant suite, mais cette disposition ne se substitue pas à la révision, qui est nécessaire pour éviter un étalement urbain inconséquent. Que les choses soient bien claires !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 291 rectifié, 304 rectifié *bis* et 632 rectifié *bis*.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 488 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel et Guerriau et Mme Gourault, est ainsi libellé :

Alinéa 78

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Une analyse intermédiaire doit être organisée préalablement à la révision du schéma de cohérence territoriale dans lequel s'inscrit le plan local d'urbanisme intercommunal.

La parole est à Mme Jacqueline Gourault.

**Mme Jacqueline Gourault.** Cet amendement est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il est tout à fait possible de procéder à une telle analyse, mais cette disposition ne relève pas de la loi. L'avis est défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 488 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 727, présenté par MM. Labbé, Dantec, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 87

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 600-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 600-4. – Si une requête a été déposée devant la juridiction administrative contre une décision d'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, le juge des référés, saisi par une personne mentionnée aux articles L. 121-4 ou L. 121-5, dans un délai de deux mois à compter de la publicité de cette décision, d'une demande de suspension de celle-ci, y fait droit dès lors qu'il est fait état d'un moyen autre que ceux mentionnés à l'article L. 600-1 propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de cette décision.

« L'illégalité peut être régularisée par la procédure de modification prévue aux articles L. 123-13-1 à L. 123-13-3 ou au cinquième alinéa de l'article L. 124-2 ».

La parole est à M. Joël Labbé.

**M. Joël Labbé.** Les documents d'urbanisme sont exécutoires malgré le fait qu'ils puissent être frappés d'un recours en annulation. De nombreux permis de construire ou d'aménager peuvent être délivrés pour des terrains déclarés illégalement constructibles, du fait d'un classement contraire à la loi ou à un schéma de cohérence territoriale.

La suspension du document d'urbanisme, faisant obstacle à son entrée en vigueur, permettrait d'éviter des constructions, rarement démolies ensuite, et des atteintes irréversibles aux espaces naturels et agricoles, autorisées sur la base de documents que le juge aura ultérieurement déclarés illégaux.

Cette suspension permettrait ainsi aux collectivités d'éviter d'engager leur responsabilité à la suite de la délivrance d'autorisations d'urbanisme sur le fondement de documents d'urbanisme qui se révéleraient ensuite illégaux. Elle apporterait ainsi une sécurité juridique et financière aux communes, qui sont chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme.

Pour ces raisons, il est proposé d'instituer un référé spécial, spécifique aux documents d'urbanisme, non soumis à la condition d'urgence et obligeant à relever les moyens sérieux permettant de suspendre partiellement le plan local d'urbanisme.

Cette procédure de suspension doit nécessairement être très encadrée. En outre, la divisibilité du PLU permet au juge d'ordonner une suspension partielle, ce qui éloigne le risque d'un blocage total du document d'urbanisme pendant la durée du recours.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission souhaite connaître l'avis du Gouvernement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je comprends quel est l'objectif visé. Après en avoir discuté avec M. le rapporteur pour avis de la commission des lois, il me semble que cet intéressant amendement doit encore être travaillé, même si un tel dispositif pourrait être très utile, notamment pour permettre aux élus de modifier sans attendre le PLU, le cas échéant.

La question d'introduire de la souplesse dans la modification du PLU, afin d'éviter des annulations de ce document imposant de reprendre l'intégralité de la procédure, mérite d'être posée, mais elle doit être plus finement analysée du point de vue juridique.

Je vous suggère donc, monsieur Labbé, de retirer l'amendement n° 727. Il conviendra de revoir son dispositif au cours de la navette, afin de le rendre parfaitement solide. (*M. le rapporteur pour avis de la commission des lois marque son approbation.*)

**Mme la présidente.** Monsieur Labbé, l'amendement n° 727 est-il maintenu ?

**M. Joël Labbé.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 727 est retiré.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 289 rectifié est présenté par Mme Lamure, MM. Guéné, César, Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 302 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Delahaye, Bockel, Guerriau et Amoudry.

L'amendement n° 634 rectifié *bis* est présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois et Roche.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 89

Après les mots :

l'élaboration

insérer les mots :

, la modification

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 289 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** Nous proposons de prévoir que les procédures de modification figurent bien parmi les possibilités de régularisation.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 302 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 634 rectifié *bis*.

**M. Pierre Jarlier.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Prévoir un sursis à statuer semble inutile pour une modification, qui peut intervenir dans un délai très bref, de quelques mois seulement. Cela a plus de sens pour une révision ou une élaboration.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur ces amendements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 289 rectifié et 634 rectifié *bis*.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 633 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche, Guerriau et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 93

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Si, après avoir écarté les autres moyens, le juge administratif estime que le vice qu'il relève affecte une partie du plan local d'urbanisme détachable du reste du document, il peut limiter à cette partie la portée de l'annulation qu'il prononce. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Il s'agit de prendre en compte de façon plus générale les cas d'annulation partielle des PLU, afin de sécuriser les documents d'urbanisme.

Le projet de loi, dans sa rédaction actuelle, prévoit que le juge administratif peut limiter la portée de l'annulation au « plan de secteur », au « programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme » ou aux « dispositions relatives à l'habitat ou aux transports et déplacements des orientations d'aménagement et de programmation ».

Il semble nécessaire d'adopter une formulation un peu plus large, de manière à prendre en compte d'autres cas pouvant justifier d'une annulation partielle. Sans cela, on risquerait, dans les mêmes cas, des annulations totales.

Adopter cet amendement permettrait donc de conforter les mesures inscrites dans les ordonnances ou dans le projet de loi en matière de contentieux, et d'assurer ainsi une meilleure sécurité juridique des actes des collectivités.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission émet un avis favorable sur cet amendement, qui clarifie les choses.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Mon interprétation diffère quelque peu de celle de M. le rapporteur : je considère en effet que cet amendement est satisfait eu égard aux avancées apportées par le texte, qui a notamment pour objet de prendre en compte la jurisprudence du Conseil d'État et de favoriser l'annulation partielle des PLU, afin d'éviter le cauchemar de leur annulation totale.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Grosdidier, pour explication de vote.

**M. François Grosdidier.** Si cela va sans dire, cela va toujours mieux en le disant ou en l'écrivant !

On assiste encore trop souvent à des annulations totales de PLU en raison de dispositions marginales n'affectant qu'une parcelle, par exemple. De telles annulations seront bien plus dommageables encore quand elles frapperont des PLU intercommunaux.

Je ne suis pas convaincu que la rédaction actuelle du projet de loi garantisse l'application de la jurisprudence visée. C'est pourquoi j'estime qu'il vaut mieux préciser les choses et favoriser l'annulation des seules dispositions du PLU qui paraissent entachées d'illégalité. Le mieux, cette fois, ne sera pas l'ennemi du bien !

L'adoption de cet amendement est donc souhaitable.

**Mme la présidente.** Monsieur Jarlier, l'amendement n° 633 rectifié est-il maintenu ?

**M. Pierre Jarlier.** Mieux vaut ne pas être trop restrictif, comme en témoignent les récentes décisions du Conseil d'État citées dans l'objet de mon amendement ayant conduit à une annulation partielle d'un PLU. Une rédaction plus générale permettra de faciliter les annulations partielles par le juge. Cet amendement me semble important, c'est pourquoi je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 633 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 109, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 94 à 99

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale.** L'amendement est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** L'avis est favorable, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 109.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 809, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 105

Remplacer le mot :

publication

par le mot :

promulgation

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il est favorable, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 809.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 64, modifié.

*(L'article 64 est adopté.)*

#### **Article additionnel après l'article 64 (priorité)**

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 290 rectifié est présenté par Mme Lamure, MM. Guené, César, Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 303 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Bockel, Guerriau et Amoudry.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 64

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-8-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 121-8-...* – Lorsqu'un projet d'aménagement ou de construction présente un intérêt pour une commune qui nécessite une évolution du document de planification relevant de la compétence de l'établissement de coopération intercommunale, le maire, après décision du conseil municipal, peut exercer un droit d'interpellation du président afin que celui-ci inscrive à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil communautaire, l'opportunité de cette évolution. »

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 290 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** Par cet amendement, il est proposé d'inscrire dans le code de l'urbanisme un droit d'interpellation du conseil communautaire par une commune membre lorsque celle-ci présente un projet d'aménagement ou de construction dont elle justifie l'intérêt. Il s'agit, encore une fois, de donner du pouvoir aux conseils municipaux, qui sont le plus concernés par de telles matières.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 303 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il est défavorable, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cet amendement me semble satisfait. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote.

**Mme Élisabeth Lamure.** Madame la ministre, selon vous, cet amendement est satisfait. Pouvez-vous nous donner une explication complémentaire ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** D'une part, un débat annuel est prévu.

D'autre part, le droit de l'intercommunalité dispose déjà que les communes peuvent demander l'inscription de toute question à l'ordre du jour du conseil communautaire, y compris bien entendu celle que vous évoquez.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 290 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 64 bis (priorité)

- ① L'article L. 121-6 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 121-6. – Il est institué, dans chaque département, une commission de conciliation en matière d'élaboration de schémas de cohérence territoriale, de schémas de secteur, de plans locaux d'urbanisme et de cartes communales. Elle est composée, à parts égales, d'élus communaux désignés par les maires et les présidents des établissements publics compétents en matière d'urbanisme du département et de personnes qualifiées désignées par le représentant de l'État dans le département, dont un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement. Elle élit en son sein un président, qui doit être un élu local.
- ③ « La commission peut être saisie par le représentant de l'État dans le département, les établissements publics compétents en matière d'urbanisme ou les communes et les personnes publiques mentionnées à l'article L. 121-4, ainsi que par une des associations mentionnées à l'article L. 121-5, du projet de document d'urbanisme arrêté ou du document d'urbanisme approuvé.
- ④ « La commission entend, à leur demande, les parties intéressées et, à leur demande, les représentants des associations mentionnées au même article L. 121-5. Elle formule, en tant que de besoin, des propositions dans le délai d'un mois à compter de sa saisine. Ces propositions sont publiques.
- ⑤ « Lorsque la commission est saisie du projet de document d'urbanisme, les propositions de la commission sont jointes au dossier d'enquête publique.
- ⑥ « Lorsque la commission est saisie du document d'urbanisme approuvé, la saisine interrompt le délai de recours jusqu'à la réponse de l'établissement compétent en matière d'urbanisme ou de la commune concernée.
- ⑦ « L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou la commune disposent d'un délai d'un mois pour préciser les suites réservées aux propositions de la commission. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 20 rectifié, présenté par Mmes Primas et Lamure, MM. G. Larcher, Gournac et Savin et Mme Duchêne, est ainsi libellé :

Alinéa 2, deuxième phrase

Supprimer les mots :

, dont un représentant d'une association agréée de protection de l'environnement

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** Il n'existe aucune raison valable pour que, parmi les personnes qualifiées désignées par le préfet, se trouve obligatoirement un représentant d'une association en particulier. À défaut de pouvoir énumérer

toutes les personnes qualifiées, il convient de n'en mentionner aucune et de laisser au préfet sa liberté de choix, qui sera permise par la souplesse de la disposition que nous présentons.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Il est défavorable, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 20 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 64 bis.

*(L'article 64 bis est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 64 bis (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 110, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Après l'article 64 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 121-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 121-7-... ainsi rédigé :

« Art. L. 121-7-... – L'autorité compétente pour élaborer, réviser et modifier un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme, un document en tenant lieu ou une carte communale peut décider de mener tout ou partie des procédures par voie dématérialisée. À cet effet, elle définit par délibération les conditions d'information, de participation et d'association du public et des partenaires associés à la procédure. Cette délibération est notifiée aux partenaires associés à la procédure. Les conditions adoptées par délibération sont portées à la connaissance du public.

« Lorsqu'une enquête publique doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement, l'enquête prévue à l'alinéa précédent peut être dématérialisée, selon les conditions définies par délibération de l'organe délibérant. »

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Cet amendement tend à permettre la généralisation du processus de dématérialisation des procédures d'enquête publique à toutes les modalités de mise à disposition du public des documents et dossiers d'urbanisme.

La communauté urbaine de Lille, dont je suis vice-président, est en pleine procédure de révision de son PLU. Si cet amendement est voté, le gain, pour Lille Métropole Communauté urbaine, sera de 1,5 million d'euros. Cette somme permettrait de financer la mutualisation de l'instruction des permis, pour les maires que cela intéresse, sachant que le nombre des fonctionnaires de la direction départementale des territoires et de la mer chargés d'assister les maires dans cette tâche est passé en quelques années de vingt et un à cinq.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** Cet amendement est intéressant, mais, en milieu rural, tout le monde n'a pas accès à Internet. Je crains donc que cela ne pose un problème de constitutionnalité, au regard du respect de l'égalité des citoyens devant la loi.

La commission suggère donc à M. Vandierendonck de retirer son amendement. À défaut, l'avis sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement sollicite lui aussi le retrait de cet amendement, qui est en partie satisfait par le droit actuel, lequel permet la dématérialisation, en définissant les modalités de la concertation.

Par ailleurs, l'enquête publique devant être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement est encadrée par celui-ci. Par conséquent, l'organe délibérant ne pourrait valablement se prononcer sur ses modalités.

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 110 est-il maintenu ?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Nous allons nous battre jusqu'au bout ! Cet amendement tend à créer une simple faculté : son adoption ne retirerait aucune liberté à un quelconque EPCI. (*Marques d'approbation sur les travées de l'UMP.*) En outre, il faut savoir que, en 2012, notre seul EPCI a produit 40 000 feuilles de papier imprimé ! Il faut lutter pour l'optimisation de la gestion publique. Par conséquent, je maintiens cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Grosdidier, pour explication de vote.

**M. François Grosdidier.** Je soutiens cet amendement. Votre position, madame la ministre, relève d'un jacobinisme que je croyais révolu !

Ce n'est pas parce que l'on ne peut pas accéder partout de la même façon à Internet que l'on doit priver les collectivités où ne se pose aucun problème à cet égard de la possibilité de dématérialiser les documents. C'est la négation même de l'idée de décentralisation et d'adaptation des services publics aux réalités locales que de vouloir imposer une telle uniformité !

Enfin, la publication des documents en version papier est extrêmement lourde et coûteuse, ainsi que néfaste pour l'environnement. Ce n'est pas à vous, madame la ministre, que j'apprendrai que le papier est fabriqué à partir du bois : chaque fois que l'on dématérialise des documents, on rend service à la planète. Quand on peut rendre service à la fois à la planète et aux finances publiques, il ne faut pas s'en priver !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** À vous entendre, monsieur Grosdidier, j'aurais donc le jacobinisme chevillé au corps : que l'on me qualifie ainsi est assez inédit !

**M. Marc Daunis.** Il faut en relativiser la portée : ça vient de M. Grosdidier !

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** Tout arrive, au Sénat !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il s'agit certes d'ouvrir une simple faculté, mais cela risquerait de faire naître une source de contentieux. Peut-être pourrions-nous envisager cette disposition dans le cadre des états généraux de l'environnement et de la réflexion sur les modalités de l'enquête publique.

Je maintiens mon avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Il faut faire attention aux risques de contentieux en matière de procédures d'urbanisme : il suffirait qu'un citoyen puisse prouver qu'il ne peut pas accéder à Internet...

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** La fracture numérique existe !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Il est déjà possible de limiter les tirages en utilisant les services intranet, par exemple, mais n'imposons pas la dématérialisation : ce serait trop dangereux en termes de contentieux.

Par ailleurs, monsieur le rapporteur pour avis, que vous envisagiez d'utiliser le million et demi d'euros dégagé par la dématérialisation des documents au financement de la mutualisation des moyens me gêne un peu. Dans mon agglomération, je me bats depuis dix ans pour obtenir certaines avancées : je puis vous garantir que la mutualisation, loin d'être un poste de dépenses, permet des économies.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 110.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 336 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure, est ainsi libellé :

Après l'article 64 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV du code de l'urbanisme est complété par un article L. 421-9 ainsi rétabli :

« Art. L. 421-9. – Pour exercer un recours contre les permis de construire, doivent faire l'objet d'un agrément motivé par l'autorité administrative les associations régulièrement déclarées et exerçant leurs activités statutaires dans le domaine de la protection de la nature, de l'amélioration du cadre de vie, de la protection de l'eau, de l'air, des sols, des sites et paysages, de l'urbanisme, ou ayant pour objet la lutte contre les pollutions et les nuisances, et, d'une manière générale, œuvrant principalement pour la protection de l'environnement.

« Cette autorisation administrative ne peut être accordée que lorsque ces associations exercent leurs activités depuis au moins trois ans.

« Ces associations sont dites "associations agréées de protection de l'environnement".

« Cet agrément est attribué dans les conditions prévues à l'article L. 141-1 du code de l'environnement. »

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

**Mme Élisabeth Lamure.** Cet amendement vise à limiter les recours abusifs contre les autorisations de construire, en exigeant des associations qui souhaitent agir en justice contre un permis le même agrément que celui qui est requis pour la constitution de partie civile devant les juridictions pénales, c'est-à-dire de justifier de trois ans d'existence et de l'exercice d'activités désintéressées pour la nature, l'environnement ou le cadre de vie.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Un dispositif de lutte contre les recours abusifs vient d'être mis en place par ordonnance. Laissez-lui le temps de faire ses preuves. L'avis est défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'ordonnance évoquée par M. le rapporteur constitue pour moi un motif de fierté, puisqu'elle représente la concrétisation d'un engagement qui avait été pris dès le début de mes fonctions.

Il est impossible d'adopter les dispositions que vous présentez, madame Lamure, car le droit à ester en justice ne peut être soumis à agrément préalable. L'ordonnance est applicable; je pense qu'elle sera de nature à remédier à l'inflation de recours abusifs, voire mafieux, que nous avons connue cette année dans certaines zones de notre territoire.

L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 336 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

### Chapitre III (priorité)

#### LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

#### Article 65 (priorité)

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 122-1-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;
- ④ b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Il contient une analyse du potentiel de densification des principaux secteurs de développement, de restructuration et de renouvellement urbain qu'il identifie. Cette analyse est réalisée en tenant compte de l'objectif de respect de la qualité des paysages et du patrimoine architectural. » ;
- ⑥ 2° L'article L. 123-1-2 est ainsi modifié :
- ⑦ a) Au deuxième alinéa, après les mots : « d'environnement, », sont insérés les mots : « notamment en matière de biodiversité, » ;
- ⑧ b) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑨ « Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose la stratégie foncière poursuivie pour mobiliser cette capacité et limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.
- ⑩ « Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » ;
- ⑪ c) Le troisième alinéa est complété par les mots : « au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme » ;

⑫ 2° bis Au dernier alinéa de l'article L. 123-1-3, après le mot : « objectifs », il est inséré le mot : « chiffrés » ;

⑬ 3° Après le 3° du I de l'article L. 123-13, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑭ « 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » ;

⑮ 4° L'article L. 123-13-1 est ainsi modifié :

⑯ a) Au premier alinéa, les mots : « ou les orientations d'aménagement et de programmation » sont remplacés par les mots : « , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions » ;

⑰ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

⑱ « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. » ;

⑲ 5° À la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 123-18, le mot : « dernier » est remplacé par le mot : « deuxième ».

⑳ II. – L'article L. 122-1-2, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.

㉑ L'article L. 123-1-2, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la présente loi, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date ou, lorsque ce débat n'est pas exigé, avant la date de notification aux personnes publiques associées.

㉒ Le 3° du I entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2015. Le 4° du I n'est pas applicable aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 428 rectifié est présenté par Mme Primas, MM. G. Larcher et Gournac et Mme Duchêne.

L'amendement n° 611 rectifié est présenté par MM. Bizet, Bas, Beaumont, César, Lefèvre, Pointereau et Revet.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au premier alinéa, après les mots : « de développement économique », sont insérés les mots : « d'agriculture, » ;

Ces deux amendements ne sont pas soutenus.

L'amendement n° 481 rectifié, présenté par MM. Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 3

Après le mot :

biodiversité,

insérer les mots :

d'agriculture et d'alimentation,

II. – Après l'alinéa 5

Insérer dix alinéas ainsi rédigés :

...° Le premier alinéa de l'article L.122-1-3 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il intègre un projet agricole et alimentaire territorial. » ;

...° Le premier alinéa de l'article L.122-1-4 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il définit les conditions d'une stratégie agricole territoriale en vue de développer l'autonomie alimentaire du territoire. » ;

...° L'article L.122-1-5 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - Le projet stratégique agricole et territorial tient compte des éléments suivants :

« - l'approvisionnement alimentaire durable du territoire, sur le plan à la fois qualitatif et quantitatif ;

« - la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau localement disponible ;

« - la création d'emplois dans le secteur de l'agriculture locale et de la filière alimentaire de proximité ;

« - la préservation de l'environnement et des paysages. »

La parole est à M. Joël Labbé.

**M. Joël Labbé.** Nous en sommes parvenus à l'examen de la partie centrale du projet de loi, celle qui est consacrée à l'urbanisme.

Repenser l'aménagement du territoire en prenant en compte la rareté de la ressource, en l'occurrence le foncier, et en rationalisant son utilisation de façon durable en fonction des besoins et des usages est une véritable nécessité.

Le présent amendement s'attache, dans ce cadre, à la satisfaction des besoins de nos populations en matière d'alimentation, en lien avec leur territoire.

Je propose l'introduction, dans le cadre de la préparation du projet d'aménagement et de développement durables, le PADD, et du document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale, de l'élaboration d'un projet agricole et alimentaire territorial.

Ainsi, dans le cadre de la stratégie foncière prévue par cet article, un projet agricole et alimentaire territorial pourrait être élaboré selon une démarche écologique de projet économique, social et territorial.

Le projet agricole et alimentaire territorial définira de façon qualitative la stratégie de préservation des terres agricoles, en prenant en compte l'approvisionnement alimentaire durable du territoire, la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau, les effets sur la préservation de l'environnement et des paysages, ainsi que le développement de l'installation et de l'emploi paysans.

Sur ce dernier point, le gisement d'emplois que constitue l'agriculture de proximité peut être important, à condition d'accompagner et de structurer son développement. Qui plus est, cela répond à une très forte demande sociale.

Il faut remplacer la logique de fatalité de la disparition d'espaces agricoles par une logique d'intervention. C'est l'objet de cet amendement, qui vise à préserver la terre nourricière.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable : le SCOT étant un document d'urbanisme, il ne lui appartient pas de définir un tel projet, qui peut être discuté à titre préalable dans le cadre du PADD.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Votre démarche est intéressante, monsieur Labbé, mais elle trouvera mieux sa place dans la loi d'orientation agricole. Si elle est certes relative à l'aménagement de l'espace et à l'usage de celui-ci, cette question ne peut être traitée dans les documents d'urbanisme, qui n'ont d'ailleurs pas une vocation prospective, sauf à imaginer des schémas intégrateurs au niveau local, mais nous n'en sommes pas encore là. Par conséquent, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Labbé, l'amendement n° 481 rectifié est-il maintenu ?

**M. Joël Labbé.** Non, je le retire, madame la présidente.

Je le déposerai à nouveau lors de l'examen du projet de loi d'orientation agricole à venir, car il est important que cette problématique soit prise en compte. Je compte sur vous, madame la ministre, pour défendre cette proposition auprès de notre grand ministre de l'agriculture, Stéphane Le Foll. (*Sourires.*)

**Mme Jacqueline Gourault.** Il est vrai qu'il n'est pas petit...

**M. Marc Daunis.** Il est grand ! Il est excellent !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 481 rectifié est retiré.

L'amendement n° 489 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Dubois, Guerriau, Jarlier, Maurey et Merceron, est ainsi libellé :

Alinéas 4 et 5

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Le texte adopté par la commission a réintroduit l'obligation, pour le schéma de cohérence territoriale, de comporter une analyse du potentiel de densification des principaux secteurs à enjeux du territoire.

Or cette disposition avait été supprimée par l'Assemblée nationale à juste titre, à notre avis, car il revient au PLU ou au PLUI d'établir le diagnostic et de fixer des objectifs chiffrés en matière de densification. Le SCOT ne se situe pas à la même échelle et n'a pas à entrer dans ce degré de précision.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** C'est sur ma proposition que la commission a rétabli cette obligation. Je rappelle que le SCOT est d'ores et déjà tenu d'arrêter des objectifs chiffrés en matière de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, pouvant être ventilés par secteurs géographiques. Or comment voulez-vous le faire sans diagnostic préalable ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Exactement !

**Mme Mireille Schurch.** Tout à fait !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** L'avis est donc défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Grosdidier, pour explication de vote.

**M. François Grosdidier.** Je soutiens la position du rapporteur.

Si le SCOT ne sert pas à déterminer des règles de densification et d'occupation, alors à quoi sert-il ? Je reste persuadé que le PLUI est complètement inutile à cet égard, parce que son périmètre est trop vaste pour le travail de dentellière que représente l'élaboration d'un PLU « parcelle par parcelle », et trop restreint pour limiter l'artificialisation des terres agricoles, le problème se posant à l'échelle du bassin d'habitat. Si, au sein de ce dernier, une intercommunalité est vertueuse mais pas une autre, rien ne sera réglé. C'est donc bien au SCOT qu'il incombe de fixer les règles de densification ; charge ensuite au PLU, qu'il soit communal ou intercommunal, de le mettre en musique.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 489 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 524 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Il expose les dispositions qui favorisent la densification des tissus urbains ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** L'obligation, pour les collectivités, de porter à la connaissance du public leur stratégie foncière pourrait conduire à un renchérissement artificiel du prix du foncier. Cela aurait pour conséquence de rendre difficile la mise en œuvre de politiques publiques locales et d'augmenter les prix du logement, ce qui est contraire aux effets attendus de l'application du présent texte.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 525 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Au début, insérer les mots :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan local des déplacements urbains,

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** Cet amendement relève de la même philosophie que le précédent.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur les deux amendements ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission est favorable à l'amendement n° 524 rectifié *bis* : la remarque de notre collègue semble pertinente.

En revanche, la commission est défavorable à l'amendement n° 525 rectifié *bis*.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement émet les mêmes avis.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 524 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 525 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les cinq premiers sont identiques.

L'amendement n° 230 est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 271 rectifié *bis* est présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat, M. Amoudry, Mme Létard et MM. Merceron et J. L. Dupont.

L'amendement n° 754 rectifié *bis* est présenté par Mme Lamure, MM. Guené, César, Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 755 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau.

L'amendement n° 756 rectifié *ter* est présenté par M. Jarlier.

Ces cinq amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 13 et 14

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Évelyne Didier, pour présenter l'amendement n° 230.

**Mme Évelyne Didier.** Cet amendement, qui traite particulièrement des conséquences, pour les collectivités, de la hausse très forte des prix du foncier, vise à instituer un dispositif permettant de réguler ces prix.

Cet objectif, nous le savons, est partagé par le Gouvernement. Concrètement, les collectivités ou organismes qui veulent intervenir aujourd'hui en matière de construction de logements publics doivent au préalable acquérir des terrains, acquisition qui pèse entre 14 % et 25 % du coût global du programme de construction. Pour ce faire, les collectivités disposent de deux outils : le droit d'expropriation, dispositif largement encadré, et le droit de préemption, auquel il ne peut malheureusement pas être aujourd'hui recouru pour lutter contre la spéculation.

Ces deux droits peuvent également être délégués par les collectivités aux établissements publics fonciers, dont le rôle de portage au service des collectivités a permis une réelle



intervention publique concertée. Pour autant, la mise en œuvre de ces instruments est soumise à l'évaluation du service domaines, qui détermine le prix d'acquisition en se fondant sur les prix du marché. Dans la mesure où ces derniers connaissent une hausse très importante, il conviendrait, pour éviter les surcoûts fonciers dans le cadre d'opérations d'aménagement d'utilité publique, de mettre en œuvre un mécanisme permettant de fixer le coût du foncier au jour de la définition du périmètre d'opérations, révisé suivant l'inflation et l'indice de la construction.

Il s'agit, en quelque sorte, de poser un principe d'absence d'enrichissement sans cause. Aujourd'hui, lorsque la collectivité définit un périmètre de projet d'aménagement, la valeur du foncier au sein de ce périmètre augmente fortement, du fait même de l'existence du projet. Quand on sait combien de temps il faut pour qu'une opération sorte de terre, on comprend que les surcoûts fonciers peuvent être exorbitants.

Cette situation perverse conduit à faire payer par les collectivités une plus-value foncière résultant de leur volonté d'aménagement.

Il ne s'agit pas ici de mettre en place des mécanismes spoliateurs ou de porter atteinte au sacro-saint droit de propriété, mais seulement de redonner de la cohérence et de la lisibilité au marché de l'immobilier. Cela permettra la définition de stratégies foncières publiques efficaces, passant notamment par la capacité des collectivités à définir une programmation d'acquisition des terrains à bâtir nécessaires à la construction de logements accessibles à tous.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 271 rectifié *bis*.

**M. Daniel Dubois.** Nous sommes nombreux à demander la suppression des alinéas 13 et 14.

En effet, le dispositif de ces alinéas ne prend pas en compte la difficulté à laquelle se trouveront confrontées un certain nombre de communes, en particulier les petites communes qui ont fait l'effort d'élaborer un document d'urbanisme mais n'ont pas encore, pour différentes raisons, engagé la mise en œuvre de leur projet d'urbanisation. En effet, elles seront contraintes, après neuf années, de recommencer des procédures extrêmement lourdes afin que les terrains concernés puissent à nouveau être déclarés constructibles.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour présenter l'amendement n° 754 rectifié *bis*.

**Mme Élisabeth Lamure.** Cet amendement a trait à la procédure de révision dont doivent faire l'objet les zones 2AU au bout de neuf années. Nous proposons que la délibération qui est imposée tous les six ans se prononce sur l'opportunité – et non sur l'obligation – de réviser le PLU.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 755 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 756 rectifié *ter*.

**M. Pierre Jarlier.** Tout le monde est conscient de la nécessité de maîtriser l'étalement urbain. En matière d'urbanisation, une vision globale à long terme est nécessaire, d'où la mise en place des ZAU, les zones à urbaniser. Or le texte prévoit qu'un couperet tombera au bout de neuf années : il faudra alors engager une nouvelle procédure pour maintenir le classement de ces zones.

Cela peut poser un problème lorsque des contentieux bloquent l'opération d'urbanisation ou lorsque celle-ci est trop importante pour pouvoir être réalisée dans le délai de neuf ans.

L'idée est de ménager une certaine souplesse. Il faut, à la fois, lutter contre l'étalement urbain et laisser aux collectivités la possibilité de mener à bien leurs projets d'aménagement à long terme. À cet égard, le délai de neuf ans me semble un peu court.

L'amendement n° 497 rectifié, qui sera examiné dans un instant, vise à porter ce délai à douze ans. Peut-être, dans un second temps, pourrions-nous nous rallier à cette proposition, mais, pour l'heure, nous demandons la suppression des alinéas 13 et 14. En tout cas, il faudra neutraliser les délais de contentieux, sinon les collectivités seront confrontées à de gros problèmes.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 497 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Dubois, Guerriau, Maurey et Merceron, est ainsi libellé :

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les douze ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier et qui n'est pas située en cœur d'ilot entourée d'espaces déjà urbanisés. » ;

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Le délai de neuf ans semblant en effet trop court, nous proposons, par cet amendement de repli, de le porter à douze ans.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 526 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 14

Remplacer les mots :

suyant sa création

par les mots :

à compter de la date d'approbation de l'élaboration ou de la dernière révision du plan local d'urbanisme

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** Le présent projet de loi prévoit de redéfinir le classement des zones d'urbanisation future au bout d'un délai de neuf ans, mais il ne fixe pas le point de départ de ce délai.

Il convient donc de préciser la date à compter de laquelle ce délai de neuf ans courra, en considérant que l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme constitue l'occasion de redéfinir le classement des zones d'urbanisation future et leur mise en œuvre au travers de projets. La date d'approbation de l'élaboration du PLU ou de révision de celui-ci constitue, de ce fait, la date référence pour le début du délai de neuf ans.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 429 rectifié est présenté par Mme Primas, MM. G. Larcher et Gournac et Mme Duchêne.

L'amendement n° 610 rectifié est présenté par MM. Bizet, Bas, Beaumont, César, Lefèvre et Pointereau.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 14

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Lorsque la commune n'était pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les zones à urbaniser concernées sont regardées comme des zones agricoles.

Ces amendements ne sont pas soutenus.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements restant en discussion ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Les amendements identiques n°s 230, 271 rectifié *bis*, 754 rectifié *bis* et 756 rectifié *ter* prévoient de supprimer l'une des mesures phares du projet de loi : l'obligation de soumettre à révision l'ouverture des zones à urbaniser créées depuis neuf ans.

Je rappelle que j'ai fait adopter, en commission, un amendement tendant à clarifier la rédaction de la disposition relative au reclassement en zone agricole ou naturelle des zones à urbaniser créées depuis neuf ans n'ayant toujours pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

En réalité, la rédaction initiale du projet de loi n'évoquait nullement un reclassement en zone naturelle ou agricole. Elle imposait seulement une procédure de révision pour les zones à urbaniser ouvertes depuis plus de neuf ans.

Par ailleurs, il faut souligner que la mesure est beaucoup plus souple qu'il n'y paraît. En effet, elle ne s'applique pas aux zones à urbaniser ayant fait l'objet d'un début de mise en œuvre d'une politique d'acquisition foncière et elle n'entrera en vigueur que le 1<sup>er</sup> juillet 2015, ce qui laisse aux communes le temps de modifier le zonage actuel, si elles le souhaitent.

Pour ces raisons, la commission a émis un avis défavorable sur ces amendements.

Sur l'amendement n° 497 rectifié présenté par M. Dubois, la commission a également émis un avis défavorable. À titre personnel, j'y serais plutôt favorable ; il sera intéressant d'entendre l'avis de Mme la ministre sur ce point.

Enfin, la commission a donné un avis favorable à l'amendement n° 526 rectifié *bis*, qui tend à préciser le point de départ du délai de neuf ans. C'est une mesure de bon sens.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame la présidente, je sollicite une suspension de séance d'une dizaine de minutes.

**Mme la présidente.** Le Sénat va, bien sûr, accéder à cette demande.

La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à onze heures trente-cinq, est reprise à onze heures quarante-cinq.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

Quel est l'avis du Gouvernement sur les six amendements restant en discussion commune ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Vous avez évoqué l'importance du prix du foncier, madame Didier. Je l'ai déjà dit et je le redirai, il s'agit en effet d'un vrai sujet, car le prix du foncier bloque les projets des collectivités et des particuliers.

Sur la question spécifique des zones 2AU, malgré les grands engagements qui ont été pris, notamment à l'occasion de l'élaboration des lois Grenelle, le mitage et l'artificialisation des terres agricoles se sont accrus ces dernières années.

Nous devons inciter les collectivités à réexaminer la délimitation des zones à urbaniser. Si cette nouvelle réflexion n'a pas lieu, le reclassement en zone agricole ou naturelle sera de droit. En revanche, si un projet est engagé, il n'y aura pas de reclassement, quelles que puissent être les vicissitudes – je pense notamment aux recours ou aux fouilles archéologiques – qui retardent sa réalisation : il n'y a aucune inquiétude à avoir sur ce point.

J'ai entendu que certains jugeaient le délai de neuf ans un peu court, notamment pour les zones les plus rurales. Je ne suis pas opposée à l'idée de le porter à douze ans.

En conséquence, je suggère le retrait des amendements n°s 230, 271 rectifié *bis*, 754 rectifié *bis* et 756 rectifié *ter*. À défaut, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

En revanche, j'émet un avis favorable sur l'amendement n° 497 rectifié, qui tend à porter le délai à douze ans. Cela permettra d'aboutir à une disposition équilibrée qui devrait enfin permettre, au-delà des affirmations volontaristes, de lutter efficacement contre la disparition des terres agricoles.

Enfin, le Gouvernement est favorable à l'amendement de précision n° 526 rectifié *bis*.

**Mme la présidente.** Madame Schurch, l'amendement n° 230 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Un délai de neuf ans nous semblait trop court pour des projets ambitieux. Vous venez toutefois de préciser, madame la ministre, que la réalisation d'un projet pourrait se poursuivre dès lors qu'il aurait été engagé. Nous acceptons donc de retirer notre amendement au profit de celui tendant à porter le délai à douze ans. Cela nous paraît être une avancée intéressante.

**M. Marc Daunis.** Très bien !

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

**Mme la présidente.** L'amendement n° 230 est retiré.

Monsieur Dubois, l'amendement n° 271 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Daniel Dubois.** Oui, madame la présidente, et je demande qu'il soit mis aux voix par scrutin public.

**Mme la présidente.** Madame Lamure, l'amendement n° 754 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Élisabeth Lamure.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote sur les amendements identiques n°s 271 rectifié *bis*, 754 rectifié *bis* et 756 rectifié *ter*.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Le groupe socialiste votera en faveur de l'adoption de l'amendement n° 497 rectifié, tendant à porter le délai à douze ans. Cela me paraît plus sage, dans la perspective de la navette, car, si nous adoptons les amendements de suppression, le risque est grand que nos collègues députés ne rétablissent leur texte et ne fixent le délai à neuf ans.

**M. Marc Daunis.** C'est vrai !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Un tel allongement du délai à douze ans ne me semble pas superflu. Certains élus ont l'habitude de planifier à très long terme. Dans des secteurs où l'aménagement n'est pas toujours facile, un petit délai supplémentaire peut s'avérer nécessaire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

**M. Pierre Jarlier.** J'ai bien entendu les arguments de Mme la ministre. Il est important de prévoir un délai suffisant.

Tout d'abord, il faut tenir compte des éventuels contentieux. En outre, l'ampleur de certains projets peut justifier un délai plus long. Il est donc nécessaire d'apporter une certaine souplesse.

Douze ans, c'est mieux que neuf ans. C'est la raison pour laquelle je vais retirer mon amendement au profit de l'amendement n° 497 rectifié, qui tend à fixer le délai à douze ans. Si nous supprimions purement et simplement ces dispositions, le risque serait que nos collègues députés rétablissent le délai de neuf ans et se tiennent à cette position, l'Assemblée nationale ayant le dernier mot. Par pragmatisme, je retire mon amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 756 rectifié *bis* est retiré.

La parole est à M. Gérard Cornu, pour explication de vote.

**M. Gérard Cornu.** Il s'agit là d'un point fondamental.

Beaucoup de communes créent des zones 2AU afin de pouvoir bénéficier d'une durée suffisamment longue pour procéder à leur aménagement. Il est ensuite possible de les transformer en zones 1AU, alors que la pression foncière empêche parfois de créer directement des zones 1AU, aussitôt urbanisables, dans la mesure où un tel classement entraîne une hausse des prix du foncier. Nombre de communes optent donc pour la mise en place de zones 2AU, afin de pouvoir conduire leur urbanisation dans une optique de plus long terme. Pour moi, que le délai soit fixé à neuf ou à douze ans, il restera insuffisant.

Par ailleurs, un classement en zone 2AU entraîne forcément une augmentation du prix du foncier par rapport aux terres restées agricoles. Attention à ne pas mettre le feu dans les familles ! En effet, lors d'un partage entre héritiers, si un terrain classé en zone 2AU redevient ensuite terre agricole parce que son propriétaire aura négligé de l'aménager, celui qui en aura hérité pourra très bien s'estimer lésé, dans la mesure où la valeur de ce terrain baissera.

Il faut donc être très attentif aux conséquences très négatives que pourrait avoir la fixation d'un tel délai, même s'il est porté à douze ans, aussi bien pour les familles que pour les communes, qui ont besoin de temps pour régler l'organisation de l'espace et l'aménagement de leur territoire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** J'ai souhaité maintenir mon amendement de suppression des alinéas 13 et 14.

Pour les communes, notamment les plus petites d'entre elles, qui seront les premières concernées par ces dispositions, l'élaboration d'un document d'urbanisme requiert déjà de réels efforts et un véritable travail en profondeur. Or les

projets ne sont pas toujours réalisés très rapidement, sans que ce soit par manque de volonté. Il peut arriver, par exemple, que le maire hésite à exproprier, ou se heurte à d'autres difficultés. Par conséquent, contraindre les communes à recommencer le processus d'élaboration de leurs documents d'urbanisme au bout de neuf ou douze ans me semble une très mauvaise idée.

Il est donc très important de supprimer ces alinéas, en particulier pour les territoires ruraux.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 271 rectifié *bis* et 754 rectifié *bis*.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe UDI-UC.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

*(Il est procédé au dépouillement du scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin n° 30 :

Nombre de votants .....	348
Nombre de suffrages exprimés .....	346
Pour l'adoption .....	169
Contre .....	177

Le Sénat n'a pas adopté.

La parole est à Mme Élisabeth Lamure, pour explication de vote sur l'amendement n° 497 rectifié.

**Mme Élisabeth Lamure.** Nous voterons cet amendement par défaut, uniquement parce qu'il permet de gagner trois ans : douze ans, c'est toujours mieux que neuf.

Néanmoins, j'appelle à nouveau l'attention sur la lourdeur de la procédure qui va être instaurée. Pour notre part, nous avons proposé une solution de souplesse, consistant à ce que les conseils municipaux se prononcent simplement sur l'opportunité ou non de réviser le PLU.

La durée d'une révision, qui est aujourd'hui d'environ trois ans, sera encore plus longue avec les PLU intercommunaux. En effet, quand il faudra mettre trente communes d'accord, je doute que la révision du PLUI aboutisse en trois ans. Cela signifie que les communes seront engagées en permanence dans une procédure de révision des documents d'urbanisme.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gérard Cornu, pour explication de vote.

**M. Gérard Cornu.** Depuis le début de ce débat, nous assistons à des choses surprenantes. Nos collègues communistes défendent des amendements avec conviction, ce qui est tout à leur honneur, puis, alors que d'autres groupes soutiennent les mêmes propositions parce que l'enjeu transcende les clivages politiques, ils les retirent ou votent contre, après je ne sais quelles négociations de couloirs... *(Protestations sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.)*

**Mme Éliane Assassi.** Nous avons le droit de retirer un amendement ! C'est ça, la démocratie !

**M. Gérard Cornu.** Je laisse à ceux qui suivent nos débats le soin d'apprécier ce qui se passe actuellement dans cet hémicycle ! (*Nouvelles protestations sur les mêmes travées.*)

**M. Jean-Pierre Vial.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

**M. Daniel Dubois.** Il ne faut pas s'y tromper, les alinéas 13 et 14 du présent article visent à réduire le nombre de terrains constructibles dans les territoires. Quand il s'agira de PLUI, des procédures de révision seront continuellement en cours : je suis tout à fait d'accord avec Mme Lamure sur ce point.

Toutefois, nous n'en sommes pas encore là. Si nous votons l'amendement n° 497 rectifié, nous donnerons trois années supplémentaires aux communes qui approchent de l'échéance des neuf ans. C'est toujours ça.

Quoi qu'il en soit, je suis très heureux que les amendements précédents aient été mis aux voix par scrutin public : les maires des territoires ruraux sauront très clairement qui a voté quoi.

**M. Gérard Cornu.** Voilà !

**M. Daniel Dubois.** Vous faites de beaux discours, mais la réalité, c'est que vous voulez réduire le plus possible l'offre de terrains constructible dans nos communes !

**MM. Gérard Cornu et Jean-Pierre Vial.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Évelyne Didier, pour explication de vote.

**Mme Évelyne Didier.** Monsieur Cornu, vous n'êtes pas parlementaire d'hier ! Que le cours des débats nous conduise parfois à nous rallier à la moins mauvaise solution n'a rien d'étonnant.

**M. Gérard Cornu.** La « moins mauvaise » ?

**Mme Évelyne Didier.** C'est tout le temps comme cela, mon cher collègue !

**M. François Grosdidier.** Avec ce gouvernement, oui ! (*Protestations sur les travées du groupe socialiste.*)

**Mme Évelyne Didier.** Vous faites semblant de découvrir le travail parlementaire ! Ne jouez pas les naïfs, il vous arrive aussi de procéder ainsi ! (*Protestations sur les travées de l'UMP.*)

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Pas plus tard qu'hier !

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, Mme Didier seule a la parole !

**Mme Évelyne Didier.** Les choses sont très claires : chacun affirme ses convictions, puis opte pour la moins mauvaise solution, ou en tout cas pour la voie qui permettra de faire progresser le débat. C'est notre rôle, nous ne sommes pas là pour faire de l'obstruction. En revanche, je ne suis pas sûre que ce soit votre ligne de conduite dans cette discussion, en particulier quand vous votez sur certains de nos amendements ! (*Nouvelles protestations sur les travées de l'UMP.*)

**Mme Élisabeth Lamure.** Nous avons déposé le même amendement que vous !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

**Mme Mireille Schurch.** Les points de vue se rapprochent parfois au-delà des clivages politiques parce que nous sommes tous des représentants des communes, des EPCI. Cela nous a

conduits, notamment, à vouloir protéger les maires dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, en prévoyant qu'une majorité qualifiée serait requise pour l'approbation de celui-ci.

Pour notre part, dans cet hémicycle, nous allons au bout de ce que nous estimons possible. C'est dans cet esprit que nous avons décidé de nous rallier à l'amendement n° 497 rectifié.

En ce qui concerne les communes rurales, contrairement à ce que j'ai entendu affirmer, on peut estimer qu'un délai de douze ans leur est suffisant pour engager leurs projets d'urbanisation ou d'aménagement. Le problème sur lequel les élus locaux nous ont alertés concerne davantage les grandes villes, où la conduite de projets d'aménagement et l'acquisition du foncier ne sont pas aisées. Un délai de neuf ans nous paraissait un peu court, c'est pourquoi nous avons proposé la suppression des alinéas visés.

Porter le délai à douze ans constitue néanmoins, à nos yeux, une avancée, une solution de repli satisfaisante. Je le répète, c'est principalement pour les grandes villes que le problème se pose. Pour les petites communes rurales, un délai de douze ans paraît très largement suffisant.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Grosdidier, pour explication de vote.

**M. François Grosdidier.** Je veux bien que l'on invoque n'importe quel prétexte pour justifier que l'on vote contre un amendement que l'on avait soi-même déposé, mais tout de même... (*Protestations sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.*)

Je n'ignore pas les vertus du dialogue et du compromis, mais n'allez pas chercher des arguments techniques totalement infondés pour nous expliquer que réaliser des opérations d'urbanisation prend moins de temps en zone rurale qu'en secteur urbain !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Les enjeux sont moindres !

**M. François Grosdidier.** Justement, quand la demande est moindre, quand le marché est moins tendu, le développement des projets est plus lent et il faut que les réserves foncières soient disponibles sur une durée plus longue. Et c'est un élu urbain qui vous le dit !

Cela étant, en milieu urbain aussi, il faut parfois laisser du temps au temps. Nous savons tous que quand on lance un projet de zone d'aménagement concerté, les bâtiments ne sont inaugurés qu'au cours du mandat suivant. Nous sommes tous au fait de la longueur des procédures ; ce problème concerne absolument toutes les communes.

Trouvez d'autres arguments pour justifier vos votes ! Je préfère encore celui de la nécessité du compromis à l'invoication *a posteriori* de mauvaises raisons techniques !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

**M. Pierre Jarlier.** Il est préférable de porter le délai à douze ans, même si c'est un choix par défaut.

Cela étant, deux problèmes subsisteront, qu'il faudra absolument régler au cours de la navette.

Premièrement, il importe de prendre en compte les projets d'aménagement de long terme en cours. Pour le moment, le texte n'est pas suffisamment précis sur ce point.

Deuxièmement, il convient également de tenir compte des situations où des contentieux bloquent les opérations d'aménagement.

Je serai très attentif à la rédaction du texte qui sera issue de la deuxième lecture à l'Assemblée nationale.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 497 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'amendement n° 526 rectifié *bis* n'a plus d'objet.

L'amendement n° 735, présenté par M. Vandierendonck, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. René Vandierendonck.

**M. René Vandierendonck.** Je voudrais attirer l'attention du président de la commission des affaires économiques sur le fait qu'il conviendrait d'éviter que, pour l'actualisation d'un POA valant PLH, il puisse être recouru à la procédure de modification du PLU. En effet, celle-ci, en raison de sa lourdeur et de la nécessité de conduire une enquête publique, ne me paraît pas constituer la solution la plus adaptée.

Cela étant dit, je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 735 est retiré.

L'amendement n° 527 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le rapport de présentation expose la nécessité de cette ouverture au regard des capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées de la commune. » ;

La parole est à M. Jacques Chiron.

**M. Jacques Chiron.** Il convient de donner plus de cohérence à la présentation des motifs justifiant l'ouverture à l'urbanisation des zones d'urbanisation future. Il est du ressort du rapport de présentation de préciser la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation un secteur au regard des capacités de développement encore présentes sur le territoire. Il n'est donc pas nécessaire, nous semble-t-il, de demander aux collectivités de voter une délibération motivée et justifiée dès l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable. Nous pensons au contraire qu'une telle délibération est nécessaire. Il s'agit de mettre en place une stratégie de développement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Monsieur Chiron, l'amendement n° 527 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Jacques Chiron.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 527 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 453 rectifié *bis*, présenté par M. Tandonnet, Mme Létard, MM. Dubois, Roche et Lasserre, Mme Férat et MM. Jarlier, Maurey, Amoudry et Guerriau, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article L. 331-21 du code forestier est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 9° Au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, ou d'un établissement public foncier mentionné aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme. »

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** En cas de vente d'une parcelle boisée d'une superficie totale inférieure à quatre hectares et de cession de droits indivis ou de droits réels de jouissance relatifs à celle-ci, il existe un droit de préférence au profit des propriétaires des parcelles boisées contiguës.

Nous proposons d'étendre l'exemption de ces nouvelles dispositions aux collectivités territoriales et aux EPCI, ainsi qu'aux établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme. Il incombe en effet, selon nous, aux collectivités locales de rétablir dans les SCOT et les PLU les trames verte et bleue et d'y prendre en compte la préservation de la biodiversité. L'action des collectivités en matière d'espaces boisés s'inscrit dans cette démarche. Par conséquent, il est nécessaire qu'elles disposent de l'ensemble des outils fonciers leur permettant d'intervenir dans ce domaine.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable. Si la loi accorde une priorité aux propriétaires des parcelles boisées contiguës, c'est précisément afin de lutter contre le morcellement des espaces boisés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Dubois, l'adoption de votre amendement risquerait de priver les départements de leur droit de préemption au titre de la protection des espaces naturels sensibles.

Par ailleurs, je rappelle que l'idée fondamentale qui sous-tend cette disposition législative est de lutter contre le morcellement des espaces boisés et de favoriser l'acquisition des parcelles mises en vente par les propriétaires des parcelles contiguës. La petite ministre du logement, monsieur Labbé, travaille avec le grand ministre de l'agriculture sur la question de la filière bois ! *(Sourires.)*

**M. Joël Labbé.** Je parlais seulement de la taille, madame la ministre ! *(Rires.)*

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Moi aussi ! Le morcellement des espaces forestiers constitue l'un des principaux problèmes de la filière bois dans notre pays. Je demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Dubois, l'amendement n° 453 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Daniel Dubois.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 453 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix l'article 65, modifié.

*(L'article 65 est adopté.)*

**Article 66 (priorité)**  
**(Non modifié)**

- ① I. – L'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Le 3° devient le dernier alinéa du I ;
- ④ 3° Le début du quatrième alinéa est ainsi rédigé :  
« II. – La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du I du présent article et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même I ayant... (*le reste sans changement*). » ;
- ⑤ 4° Le 4° est abrogé.
- ⑥ I *bis*. – Le premier alinéa de l'article L. 121-3 du même code est remplacé par sept alinéas ainsi rédigés :
- ⑦ « Les communes, les établissements publics de coopération intercommunale et les collectivités territoriales peuvent créer avec l'État et les établissements publics ou d'autres organismes qui contribuent à l'aménagement et au développement de leur territoire des organismes de réflexion, et d'études et d'accompagnement des politiques publiques, appelés agences d'urbanisme. Ces agences d'ingénierie partenariale ont notamment pour missions :
- ⑧ « 1° De suivre les évolutions urbaines et de développer l'observation territoriale ;
- ⑨ « 2° De participer à la définition des politiques d'aménagement et de développement et à l'élaboration des documents d'urbanisme et de planification qui leur sont liés, notamment les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux ;
- ⑩ « 3° De préparer les projets d'agglomération métropolitains et territoriaux, dans un souci d'approche intégrée et d'harmonisation des politiques publiques ;
- ⑪ « 4° De contribuer à diffuser l'innovation, les démarches et les outils du développement territorial durable et la qualité paysagère et urbaine ;
- ⑫ « 5° D'accompagner les coopérations transfrontalières et les coopérations décentralisées liées aux stratégies urbaines.
- ⑬ « Elles peuvent prendre la forme d'association ou de groupement d'intérêt public. Ces derniers sont soumis au chapitre II de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit. Ils peuvent recruter du personnel propre régi par le code du travail. »
- ⑭ II. – Le c du III de l'article L. 145-3 du même code est ainsi rédigé :
- ⑮ « c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, à titre exceptionnel, sur les terrains en friche depuis plus de dix ans, sur délibération motivée de la commune et après avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code

rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commission. Une attestation de la chambre d'agriculture confirmant que le terrain est en friche depuis plus de dix ans est jointe à la demande d'autorisation de construire ou à la déclaration préalable.

- ⑯ « Cette autorisation ne peut être accordée que si elle n'est pas contraire aux objectifs mentionnés à l'article L. 110 et aux dispositions du présent chapitre ou aux directives territoriales d'aménagement précisant ses modalités d'application, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires, si elle est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et si elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'entraîne pas un surcroît important de dépenses publiques. »
- ⑰ III. – Au cinquième alinéa de l'article L. 145-5 du même code, après la référence : « 1° », est insérée la référence : « du I ».
- ⑱ IV. – Les délibérations prises sur le fondement du 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la publication de la présente loi, demeurent applicables jusqu'à la délivrance des permis et déclarations préalables déposés avant la publication de la même loi pour des constructions ou installations autorisées en application de ces délibérations.
- ⑳ Le II de l'article L. 122-2 du même code, dans sa rédaction résultant de la présente loi, est applicable à ces constructions et installations.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 246 rectifié est présenté par Mme Lamure, MM. Guené, César, Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 305 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Dubois, Delahaye, Bockel, Guerriau et Amoudry.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 5, 18 et 19

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Gérard Cornu, pour présenter l'amendement n° 246 rectifié.

**M. Gérard Cornu.** Dans les communes qui perdent de la population, l'élaboration d'une carte communale n'est pas toujours adaptée, dans la mesure où les demandes de construction sont exceptionnelles et souvent difficilement prévisibles. La règle de la constructibilité limitée, qui interdit toute construction nouvelle hors des parties actuellement urbanisées des communes, a été adaptée pour tenir compte de la situation de ces communes : des constructions peuvent y être autorisées en dehors des parties actuellement urbanisées après délibération du conseil municipal lorsque l'intérêt de la commune le justifie, en particulier lorsqu'il s'agit de lutter contre la diminution de la population communale.

Cette règle s'accompagne évidemment de garde-fous. Cette délibération est soumise, comme toute délibération, au contrôle de légalité. En outre, seul l'État est compétent pour délivrer les autorisations de construire dans ces communes. L'État exerce donc un contrôle fort sur la possibilité de dérogation.

Or le projet de loi prévoit de supprimer cette possibilité de délibération, ce qui bloquera tout développement raisonné des communes concernées, au prétexte que des abus auraient été commis. Une telle suppression va dans le sens d'une « mise sous cloche » des espaces ruraux, qui n'est à mon sens pas acceptable dans la mesure où les besoins en logement ne sont pas satisfaits.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 305 rectifié *bis*.

**M. Daniel Dubois.** Il est défendu. Je fais miens les arguments développés par M. Cornu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 457, présenté par Mmes Bourzai et Nicoux et M. Vairetto, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. André Vairetto.

**M. André Vairetto.** L'objet de cet amendement est de maintenir deux dispositions dérogatoires du code de l'urbanisme, qui sont indispensables à l'urbanisation des territoires de montagne. Ces deux dispositions dérogatoires, strictement encadrées par le législateur, permettent, à titre exceptionnel, de réaliser des constructions sur le territoire de communes sans enjeu foncier et non dotées de documents d'urbanisme. L'application limitée de cette possibilité de dérogation à la règle de construction en continuité, sa portée utile en termes de développement local et les garanties préalablement requises concernant la sauvegarde des paysages et espaces naturels justifient son maintien.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 812, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Rédiger ainsi cet alinéa :

4° Au 4°, après les mots : « du conseil municipal », sont insérés les mots : « et après avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 111-1-2 du code rural et de la pêche maritime ».

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur, pour présenter cet amendement et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n° 246 rectifié, 305 rectifié *bis* et 457.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Cette problématique a été longuement discutée en commission. Elle concerne également un autre article, que nous examinerons plus tard. Je m'étais engagé à essayer de trouver une solution de compromis.

L'amendement n° 812 vise à rétablir la possibilité de dérogation à la règle de constructibilité mentionnée au 4° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, qui dispose que « sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, [...] les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si

celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie ».

L'amendement vise également à apporter un complément au droit existant, en précisant que le conseil municipal prendra sa délibération après avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Il s'agit d'éviter les recours abusifs à la possibilité de dérogation que l'on constate parfois aujourd'hui, monsieur Cornu.

J'invite les auteurs des amendements n° 246 rectifié, 305 rectifié *bis* et 457 à les retirer au profit de celui que j'ai présenté, qui fait suite au débat que nous avons eu en commission.

J'ajoute que je ferai d'autres propositions au sujet des problèmes de constructibilité dans les zones de montagne ou rurales couvertes par un PLUI, afin d'essayer de donner un peu plus de souplesse à la rédaction actuelle du texte.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** Je salue le travail de compromis réalisé par M. le rapporteur. Le Gouvernement est favorable à l'amendement de la commission.

**Mme la présidente.** Monsieur Cornu, l'amendement n° 246 rectifié est-il maintenu ?

**M. Gérard Cornu.** J'ai été sensible aux explications du rapporteur et je salue son travail. Son amendement va dans le bon sens et satisfait le mien. Il ajoute un garde-fou supplémentaire au droit existant : avant le contrôle du préfet, la commission départementale de la consommation des espaces agricoles émettra un avis conforme. Je retire donc mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 246 rectifié est retiré.

Monsieur Dubois, l'amendement n° 305 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Daniel Dubois.** Il arrive que nous parvenions à un équilibre : c'est le cas en l'espèce. Par conséquent, je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 305 rectifié *bis* est retiré.

Monsieur Vairetto, l'amendement n° 457 est-il maintenu ?

**M. André Vairetto.** Je remercie également le rapporteur de cette avancée. Je retire mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 457 est retiré.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote sur l'amendement n° 812.

**M. Pierre Jarlier.** La rédaction du texte était très restrictive. Je voudrais remercier le rapporteur de proposer de réintroduire une disposition que nous avions insérée dans le projet de loi relatif à l'urbanisme et à l'habitat, dont j'étais rapporteur pour avis. Cette disposition apportera de la souplesse, pour permettre aux communes qui perdent de la population et où il n'existe pas de pression foncière de construire.

Madame la ministre, ce sujet a souvent été évoqué lors des réunions de concertation qui se sont déroulées en amont de l'examen du présent projet de loi. Il faut sans doute être rigoureux pour lutter contre l'étalement urbain, mais il faut aussi laisser des possibilités de développement à des communes rurales qui délivrent peu de permis de construire.

Monsieur le rapporteur, votre amendement opère un retour à l'esprit du droit existant, en ajoutant un avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cela représente une sécurité, car il ne faudrait pas créer de problèmes de voisinage.

Monsieur le rapporteur, je vous remercie d'avoir proposé l'introduction de ces dispositions, qui donneront satisfaction à de très nombreux maires ruraux.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 812.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 823, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéas 14 à 16

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** C'est un peu la même démarche de compromis que tout à l'heure.

Cet amendement vise à supprimer le dispositif introduit par l'Assemblée nationale concernant les possibilités de construction en zone de montagne sur les friches de plus de dix ans, pour les communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme. Le dispositif adopté par nos collègues députés n'avait de sens que parce qu'ils avaient supprimé par ailleurs la possibilité de dérogation que nous venons à l'instant de rétablir.

Si nous conservions le dispositif introduit par le président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, M. Brottes, la réglementation serait plus défavorable pour les zones de montagne, qui se verraient appliquer un cadre plus restrictif. C'est pourquoi, par cohérence avec le vote de l'amendement n° 812, je propose de supprimer ce dispositif.

Je demande par avance aux auteurs des amendements n°s 458, 728 et 644 rectifié de bien vouloir les retirer au profit de l'amendement de la commission, qui les satisfait.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 458, présenté par Mmes Bourzai et Nicoux et M. Vairetto, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

II. – Après le c du III de l'article L. 145-3 du même code, il est inséré un d ainsi rédigé :

II. – Alinéa 15

Remplacer la référence :

c)

par la référence

d)

La parole est à M. André Vairetto.

**M. André Vairetto.** Je retire cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 458 est retiré.

L'amendement n° 728, présenté par MM. Labbé, Dantec, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 15, première phrase

1° Après les mots :

des constructions

insérer les mots :

strictement nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières ou à l'exploitation des services publics

2° Après le mot :

friche

insérer le mot :

artificialisés

II. - Alinéa 16

Après le mot :

forestières

insérer les mots :

et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II du présent article

La parole est à M. Joël Labbé.

**M. Joël Labbé.** Je tiens tout d'abord à exprimer la satisfaction que nous procure le compromis trouvé par le rapporteur au travers de l'amendement n° 812. Prévoir un avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles est une très bonne chose.

Notre collègue Pierre Jarlier a évoqué le risque de conflits de voisinage. Le président amendement apporte une réponse sur ce point. Il vise en effet à limiter la dérogation aux seules constructions permettant l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ou l'exploitation des services publics sur des terrains déjà artificialisés, dans le respect des objectifs de protection des milieux et paysages naturels montagnards. Cependant, puisqu'un consensus a été trouvé, je retire cet amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 728 est retiré.

L'amendement n° 644 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Guerriau et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 15

1° Première phrase

Supprimer les mots :

sur les terrains en friche depuis plus de dix ans,

2° Dernière phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Cet amendement vise à supprimer la précision que la dérogation ne s'appliquera qu'aux terrains en friche depuis plus de dix ans. En effet, dans les zones de montagne, notamment dans le grand Massif central, il faut vraiment bien chercher pour trouver des terrains en friche... Le dispositif de M. Brottes, qui a été président de l'Assemblée nationale des élus de montagne, était extrêmement restrictif. Celui que nous propose le rapporteur est beaucoup plus large, et il donnera donc satisfaction à la fois aux maires ruraux et aux maires de montagne. Par conséquent, je retire mon amendement.



**Mme la présidente.** L'amendement n° 644 rectifié est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 823 ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 823.  
(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 66, modifié.  
(*L'article 66 est adopté.*)

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quatorze heures trente.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à douze heures trente, est reprise à quatorze heures trente-cinq.*)

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'article 66 *bis* A.

#### **Article 66 bis A (nouveau) (priorité)**

- ① Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa de l'article L. 480-7, les mots : « sa décision d'une astreinte de 7,5 à 75 euros par jour de retard » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « son injonction d'une astreinte de 500 euros au plus par jour de retard. L'exécution provisoire de l'injonction peut être ordonnée par le tribunal » ;
- ③ 2° À l'article L. 480-8, après les mots : « Les astreintes sont liquidées », sont insérés les mots : « au moins une fois chaque année ». – (*Adopté.*)

#### **Article 66 bis (priorité) (Non modifié)**

- ① La première phrase du premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi modifiée :
- ② 1° Les références : « L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme » sont remplacées par les mots : « L. 122-4, L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, aux agences d'urbanisme mentionnées à l'article L. 121-3 du même code, aux sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural mentionnées à l'article L. 141-1 du code rural et de la pêche maritime, aux concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, aux associations foncières urbaines mentionnées à l'article L. 322-1 du même code et aux observatoires des loyers mentionnés à l'article 16 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;
- ③ 2° À la fin, les mots : « politique foncière et d'aménagement » sont remplacés par les mots : « politiques foncière, d'urbanisme et d'aménagement et de transparence des marchés fonciers et immobiliers ». – (*Adopté.*)

#### **Article 67 (priorité) (Non modifié)**

- ① L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Les deux dernières phrases du huitième alinéa sont supprimées ;
- ③ 2° (*Suppression maintenue*) – (*Adopté.*)

#### **Article additionnel après l'article 67 (priorité)**

**Mme la présidente.** L'amendement n° 443, présenté par M. Vandierendonck, est ainsi libellé :

Après l'article 67

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa de l'article L. 581-14 est complété par les mots : « sauf dans l'emprise des équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 30 000 places où l'autorité compétente définit librement les prescriptions. » ;

2° À la deuxième phrase de l'article L. 581-7, après les mots : « selon des prescriptions fixées par décret en Conseil d'État » sont insérés les mots : « ainsi qu'à l'intérieur de l'emprise des équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 30 000 places selon des prescriptions fixées par le règlement local de publicité établi en application de l'article L. 581-14 » ;

3° L'article L. 581-9 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La publicité admise dans l'emprise des équipements sportifs ayant une capacité d'accueil d'au moins 30 000 places doit satisfaire aux prescriptions fixées par le règlement local de publicité établi en application de l'article L. 581-14. »

La parole est à M. René Vandierendonck.

**M. René Vandierendonck.** Le règlement local de publicité est un document annexé au plan local d'urbanisme, auquel il doit se conformer.

Madame la ministre, vous avez fait figurer dans le projet de loi, ce dont je vous remercie, plusieurs dispositions relatives à la publicité extérieure et au règlement local de publicité, ce qui m'a valu d'être saisi par la présidente de la communauté urbaine de Lille ainsi que, *via* l'Association des communautés urbaines de France, par plusieurs métropoles appelées à participer à la construction ou à la rénovation de stades dans la perspective de l'Euro 2016.

J'ai donc préparé un amendement tendant à proposer pour cet événement sportif le même dispositif que celui que le législateur avait prévu pour d'autres équipements liés à des événements d'exception, qui ont participé à coup sûr à l'attractivité et au rayonnement national et international de certaines métropoles. Ainsi, à deux reprises, pour les aéroports et les gares ferroviaires, il avait été permis au titulaire du pouvoir réglementaire en matière de publicité extérieure d'avoir la latitude requise pour déroger aux règles habituelles, notamment en matière d'affichage.

Mes chers collègues, afin de soutenir la préparation de l'Euro 2016 en termes d'équipements, je vous demande de continuer à creuser le sillon que le législateur prévoyant avait su ouvrir, en accordant un pouvoir réglementaire accru aux EPCI qui entendent se doter d'un règlement local de publicité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il s'agit presque d'un amendement « Grands Stades »...

**M. René Vandierendonck.** Au pluriel !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Très honnêtement, même si je comprends les préoccupations locales et nationales qui vous conduisent à soutenir cet amendement, il n'a pas sa place dans le projet de loi que nous examinons. La commission a donc émis un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 443.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. René Vandierendonck.** Super !

**Mme Catherine Procaccia.** Sa joie fait plaisir à voir !

**M. Philippe Dallier.** 1 à 0 !

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 67.

#### Chapitre IV *(priorité)*

#### MESURES FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE CONSTRUCTION

#### Section 1 *(priorité)*

### Établissements publics fonciers d'État

#### Article 68 *(priorité)*

- ① L'article L. 321-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « Dans les territoires où les enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables le justifient, l'État peut créer des établissements publics fonciers. Leur superposition, totale ou partielle, avec des établissements publics fonciers locaux est soumise à l'accord des collectivités territoriales et de leurs groupements dont le territoire est concerné par la superposition. » ;
- ④ 2° Le troisième alinéa est complété par les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions ».

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 533 rectifié, présenté par M. Rome, Mme D. Gillot, MM. Daudigny, Mohamed Soilihi, Camani, Chiron, Mazuir, Jeannerot, Cornano, Vairetto, Fichet et Kerdraon, Mme Claireaux, MM. Marc, Miquel

et Eblé, Mme Bataille, MM. Antiste, Chastan et Labazée, Mme Khiari et MM. Néri, Krattinger et Courteau, est ainsi libellé :

Alinéa 3, seconde phrase

Remplacer les mots :

l'accord des collectivités territoriales et de leurs groupements dont le territoire est concerné par la superposition

par les mots :

un vote de l'assemblée générale de ces établissements publics fonciers locaux, à la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'établissement présents ou représentés

La parole est à M. André Vairetto.

**M. André Vairetto.** Cet amendement a pour objet d'apporter les précisions nécessaires à l'article 68 adopté avec modification par la commission des affaires économiques.

Les établissements publics fonciers locaux, les EPFL, ont fait leurs preuves. Leur action témoigne d'une réelle efficacité de ces outils fonciers dont les élus ont su se saisir.

Pour mémoire, les EPFL disposaient, au 31 décembre 2012, d'un stock foncier de 6 800 hectares, d'une valeur de plus de 1 milliard d'euros. Plus de 48 % de leurs interventions ont été consacrées au logement social, et ils ont permis l'édification de plus de 40 000 logements.

Le présent amendement ne va certainement pas à l'encontre des intérêts des établissements publics fonciers d'État, qui seront les bienvenus dans les territoires non couverts par un EPFL pour pallier le manque de stratégie foncière ; il va dans le sens des modifications d'ores et déjà apportées au texte, qu'il contribue à clarifier. En effet, le texte de la commission est sur ce point beaucoup trop flou, alors qu'il s'agit de sécuriser les EPFL, en plus d'apporter de la reconnaissance aux élus investis sur le terrain.

Cet amendement vise donc à soumettre la superposition d'un EPF d'État à l'accord de l'assemblée générale de l'EPFL concerné à la majorité des deux tiers des délégués.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 111 rectifié *bis*, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 3

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

À défaut de décision à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de leur saisine, l'accord des collectivités territoriales et de leurs groupements est réputé acquis.

II. - Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Au début de l'article L. 321-2 du même code, sont insérés les mots : « Sous réserve de l'accord prévu au premier alinéa de l'article L. 321-1, ».

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission est favorable à l'amendement n° 533 rectifié et elle serait également favorable à l'amendement défendu par l'excellent rapporteur pour avis de la commission des lois – excellent, au sens des résultats obtenus –,...

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Spécialiste des cavaliers législatifs! (*Sourires.*)

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** ... si notre collègue consentait à le rectifier pour le rendre compatible avec l'amendement n° 533 rectifié.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 533 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur pour avis, acceptez-vous de rectifier votre amendement dans le sens suggéré par la commission?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Je ne sais pas dire non au rapporteur de la commission des affaires économiques...

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Il vaut mieux entendre ça que d'être sourd! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Il s'agit donc de l'amendement n° 111 rectifié *ter*, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, et ainsi libellé :

I.- Alinéa 3

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

À défaut de décision à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de leur saisine, leur accord est réputé acquis.

II.- Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II.- Au début de l'article L. 321-2 du même code, sont ajoutés les mots : « Sous réserve de l'accord prévu au premier alinéa de l'article L. 321-1, ».

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 815, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

... ° L'avant-dernier alinéa est complété par les mots : « ou à faire l'objet d'un bail ».

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Cet amendement a pour objet de permettre aux EPF d'État de conclure différents types de baux, ce qui n'est pas possible aujourd'hui.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je suis favorable à cet excellent amendement.

Dans un certain nombre de cas, les EPF d'État ont été obligés d'accomplir une gymnastique juridique très complexe pour réaliser des cessions,...

**M. Philippe Dallier.** C'est vrai!

**Mme Cécile Duflot, ministre.** ... alors que le bail est une très bonne solution. Cependant, dans le cadre de la navette, nous devons vérifier quels sont les types de baux concernés afin de bien caler les choses.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 815.  
*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 68, modifié.  
*(L'article 68 est adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 68 (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 825, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 68

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles 1608, 1609 et 1609 F du code général des impôts sont abrogés.

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** M. Collombat avait déposé un amendement visant à faire entrer dans le droit commun des établissements publics fonciers d'État le calcul de la taxe spéciale d'équipement des EPF de Lorraine, de Normandie et de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cet amendement a été déclaré irrecevable au titre de l'article 40.

Néanmoins, cette harmonisation est demandée depuis plusieurs années par les conseils d'administration des établissements concernés. Elle constitue, à mon sens, une mesure opportune, car elle permettra de mieux adapter la ressource aux enjeux du territoire, sur décision du conseil d'administration et non plus à partir d'une valeur fixée en loi de finances.

Le Gouvernement reprend donc à son compte cette proposition du sénateur Collombat. Cette disposition pourrait, certes, être proposée en loi de finances rectificative, mais il nous semble qu'elle peut tout à fait être adoptée par le biais de l'amendement que je propose.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission n'a pas pu examiner cet amendement, mais, à titre personnel, j'y suis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 825.  
*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 68.

#### Section 2 (priorité)

#### Établissements publics fonciers locaux

#### Article 69 (priorité) (Non modifié)

① Le chapitre IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

② 1° L'article L. 324-1 est ainsi modifié :

③ a) Au début, sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

- ④ « Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.
- ⑤ « Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.
- ⑥ « Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces, au travers de conventions. » ;
- ⑦ *b)* À la dernière phrase du premier alinéa, après le mot : « procéder », sont insérés les mots : « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et » ;
- ⑧ *c)* Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'État dans le département. » ;
- ⑩ *d)* Au quatrième alinéa, après le mot : « préemption », sont insérés les mots : « et de priorité » ;
- ⑪ *e)* Au début de la première phrase du dernier alinéa, sont ajoutés les mots : « Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, » ;
- ⑫ 2° Le premier alinéa de l'article L. 324-2 est ainsi modifié :
- ⑬ *a)* À la première phrase, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'État dans la région » ;
- ⑭ *b)* À la même phrase, les mots : « qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et » sont remplacés par les mots : « dotés de la compétence en matière » ;
- ⑮ *c)* À la deuxième phrase, le mot : « départements » est remplacé par le mot : « régions » ;
- ⑯ *d)* Au début de la troisième phrase, les mots : « La région et le département » sont remplacés par les mots : « Chacune de ces régions et chacun de leurs départements » ;
- ⑰ *e)* Les deux dernières phrases sont ainsi rédigées :
- ⑱ « Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord ou motiver leur refus pour défaut de pertinence. Cette motivation peut être fondée en référence à des données locales, notamment relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. » ;
- ⑲ 3° Après l'article L. 324-2-1, il est inséré un article L. 324-2-2 ainsi rédigé :
- ⑳ « Art. L. 324-2-2. – I. – L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :
- ㉑ « 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- ㉒ « 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.
- ㉓ « II. – Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.
- ㉔ « Ce programme est transmis au préfet de région. » ;
- ㉕ 4° Le 1° de l'article L. 324-5 est ainsi modifié :
- ㉖ *a)* Le mot : « fixe » est remplacé par le mot : « approuve » ;
- ㉗ *b)* Sont ajoutés les mots : « et procède à sa révision ».

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 546 rectifié *bis*, présenté par M. Rome, Mme D. Gillot, MM. Daudigny, Mohamed Soilihi, Camani, Chiron, Mazuir, Jeannerot, Cornano, Vairetto, Fichet et Kerdraon, Mme Claireaux, MM. Marc, Miquel et Eblé, Mme Bataille, MM. D. Bailly, Antiste et Labazée, Mme Khiari et MM. Néri et Courteau, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 5, seconde phrase

Après le mot :

compte

insérer le mot :

notamment

II. - Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« *b)* À la même phrase, après le mot : « intercommunale », sont insérés les mots : « à fiscalité propre » ;

La parole est à M. André Vairetto.

**M. André Vairetto.** Le présent amendement vise à modifier la rédaction de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme. La nouvelle rédaction de cet article proposée par le projet de loi supprime en effet les compétences ZAC et SCOT pour les EPCI souhaitant intégrer un EPFL déjà constitué.

En maintenant la nécessité d'avoir la compétence PLH, le texte, en l'état, empêche purement et simplement l'adhésion de certains EPCI à un EPFL. Il faut savoir que nombre d'intercommunalités n'ont pas la compétence PLH, car les communes membres ne l'ont pas transférée. Parallèlement, des collectivités ont transféré et non pas délégué – c'est là toute la différence – la compétence PLH à un syndicat mixte, syndicat qui n'a pas la possibilité d'intégrer un EPFL.

Pour aller au bout de la logique du texte et pour encourager les EPFL dans leur action, l'amendement vise également à supprimer la nécessité de la compétence PHL pour un EPCI souhaitant intégrer un EPFL.

Il faut faciliter l'élargissement des EPFL, qui bénéficient d'une relation de proximité entre collectivités et propriétaires fonciers, d'une grande connaissance du territoire et, donc, d'une réelle efficacité.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 454 rectifié *bis*, présenté par M. Tandonnet, Mme Létard et MM. Dubois, Roche, Lasserre, Jarlier, Maurey, Amoudry et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéas 13 et 14

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

a) À la première phrase, les mots : « , qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zones d'aménagement concerté et de programme local de l'habitat » sont remplacés par les mots : « à fiscalité propre » ;

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Cet amendement vise à faciliter la création d'EPFL et leur adhésion par l'échelle intercommunale en harmonisant les textes régissant les EPF d'État et les EPF locaux.

Ainsi, les EPCI à fiscalité propre auront la possibilité de créer un EPFL et d'y adhérer directement sans passer par les adhésions individuelles de chacune des communes composant l'intercommunalité.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 595 rectifié, présenté par Mme Laborde et MM. Alfonsi, Chevènement, Collombat, Fortassin, Hue, Requier, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« b) À la même phrase, après le mot : « intercommunale », sont insérés les mots : « à fiscalité propre » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 546 rectifié *bis* et 454 rectifié *bis* ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** L'adhésion d'EPCI dotés de la compétence PLH permet de s'assurer que les problématiques de production de logements restent le cœur de cible des EPF locaux.

La commission a donc émis un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour répondre à une volonté de simplification, le projet de loi ALUR conditionne l'adhésion de nouveaux EPCI à la seule compétence PHL et non plus, comme c'était le cas précédemment, à trois compétences cumulatives : SCOT, ZAC et PLH.

Le maintien de la compétence PLH, qui ne peut pas être déléguée à une autre personne publique, nous semble absolument nécessaire. Conserver le lien avec le logement pour adhérer à un EPFL tombe sous le sens, sinon on ne comprendrait pas ce qui motiverait le recours à l'EPFL dans le cadre des interventions et des acquisitions demandées par l'EPCI.

Par conséquent, je sollicite le retrait de ces deux amendements.

**Mme la présidente.** Monsieur Vairetto, l'amendement n° 546 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. André Vairetto.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 546 rectifié *bis* est retiré.

Monsieur Dubois, l'amendement n° 454 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**M. Daniel Dubois.** Non, je le retire également, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 454 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 452 rectifié *bis* est présenté par M. Tandonnet, Mme Létard, MM. Dubois, Roche et Lasserre, Mme Férat et MM. Jarlier, Maurey, Amoudry et Guerriau.

L'amendement n° 594 rectifié est présenté par Mme Laborde et MM. Alfonsi, Chevènement, Collombat, Fortassin, Hue, Requier, Vall et Vendasi.

L'amendement n° 688 rectifié *bis* est présenté par Mme Lienemann, MM. Antiste, S. Larcher, M. Bourquin, Daunis, Mirassou, Vaugrenard et Magner, Mmes Bataille et Bourzai, MM. Courteau, Fauconnier et Guillaume, Mme Nicoux et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 10

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le quatrième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L. 123-1-5 et L. 123-2. Ils gèrent les procédures de délaissement des articles L. 230-1 et suivants à la demande de leurs collectivités. » ;

La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 452 rectifié *bis*.

**M. Daniel Dubois.** Cet amendement vise à permettre aux collectivités adhérentes des établissements publics de déléguer les droits de délaissement, notamment ceux affectant les réserves destinées à assurer une mixité sociale dans des programmes de logement, chose qu'elles ne peuvent actuellement pas faire.

Il tend également à faciliter l'action des communes, le portage des immeubles et, donc, les projets des collectivités.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 594 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 688 rectifié *bis*.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n° 452 rectifié *bis* et 688 rectifié *bis* ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 452 rectifié *bis* et 688 rectifié *bis*.

(Les amendements sont adoptés.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 816, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 15

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

c) La deuxième phrase est ainsi modifiée :

i) le mot : « départements » est remplacé par le mot : « régions » ;

ii) le mot : « préfets » est remplacé par les mots : « représentants de l'État » ;

II. – Alinéa 18, première phrase

Remplacer le mot :

préfets

par les mots :

représentants de l'État

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Amendement de coordination.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 451 rectifié *bis*, présenté par M. Tandonnet, Mme Létard, MM. Dubois, Roche et Lasserre, Mme Férat et MM. Namy, Jarlier, Maurey, Amoudry et Guerriau, est ainsi libellé :

Alinéas 17 et 18

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Cet amendement vise à préserver le principe de libre administration des collectivités locales en limitant le contrôle d'opportunité du préfet quant à la création d'EPFL dont le périmètre initial est évolutif et ne correspond pas au périmètre de l'EPFL au cours de ses extensions successives.

À la lecture de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme tel qu'il est proposé dans le projet de loi, on constate une véritable incohérence juridique : le préfet est tenu de prendre l'arrêté au vu des délibérations concordantes – première phrase de l'article – et, dans le même temps, il a la possibilité de refuser de prendre son arrêté. Cette incohérence juridique doit donc être supprimée au profit de la compétence liée actuelle.

Cette compétence liée du préfet ne peut être remise en cause. C'est pourquoi la rédaction actuellement en vigueur doit être conservée ; elle est l'expression même du principe de libre administration des collectivités locales, de la volonté locale de créer un EPFL et d'en définir les contours librement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 112 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 17 et 18

Rédiger ainsi ces alinéas :

e) Les deux dernières phrases sont remplacées par trois phrases ainsi rédigées :

« Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord ou motiver leur refus. Cette motivation est fondée sur les données locales relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. » ;

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 417 rectifié, présenté par MM. Doligé, Cardoux, Beaumont et de Legge, Mme Des Esgaulx et MM. Ferrand, de Montgolfier et Pierre, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour édicter l'arrêté créant l'établissement public foncier local. À défaut de décision à l'expiration de ce délai, l'arrêté créant l'établissement public est acquis. » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 451 rectifié *bis* et 112 rectifié ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 451 rectifié *bis* : il ne nous paraît pas souhaitable de supprimer l'avis du préfet pour apprécier la pertinence du périmètre au regard des critères de la loi.

En revanche, l'avis est favorable sur l'amendement n° 112 rectifié.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Comme je l'ai déjà dit, nous avons souhaité simplifier les compétences exigées pour les intercommunalités. Nous avons également voulu favoriser le rôle des EPFL.

Vous le savez, il existait une inquiétude sur l'idée que l'on pourrait sanctuariser les EPF et fragiliser les EPFL. Nous ne le souhaitons pas, mais encore faut-il maintenir un niveau d'encadrement suffisant pour éviter des dérives. C'est pourquoi le Gouvernement est favorable aux amendements n° 816 et 112 rectifié et vous demande, monsieur Dubois, de bien vouloir retirer votre amendement.

**M. Daniel Dubois.** Je le retire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 451 rectifié *bis* est retiré.

Monsieur le rapporteur, je note un problème de coordination entre l'amendement de la commission des affaires économiques et celui de la commission des lois. Autrement dit, si le premier est adopté, le second n'aura plus d'objet.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Effectivement, madame la présidente. Il faudrait donc que M. le rapporteur pour avis accepte de rectifier son amendement en remplaçant le mot « préfets » par les mots « représentants de l'État dans le département ».

**M. René Vandierendonck**, *rapporteur pour avis de la commission des lois*. Pas de problème !

**Mme la présidente**. Je suis donc saisie d'un amendement n° 112 rectifié *bis*, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, et ainsi libellé :

Alinéas 17 et 18

Rédiger ainsi ces alinéas :

e) Les deux dernières phrases sont remplacées par trois phrases ainsi rédigées :

« Le ou les représentants de l'État dans le département disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord ou motiver leur refus. Cette motivation est fondée sur les données locales relatives aux périmètres existants ou proposés d'établissements publics fonciers ou de schémas de cohérence territoriale et à l'évaluation des besoins fonciers correspondant aux enjeux territoriaux en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement. » ;

Je mets aux voix l'amendement n° 816.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente**. Je mets aux voix l'amendement n° 112 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente**. L'amendement n° 450 rectifié *bis*, présenté par M. Tandonnet, Mme Létard, MM. Dubois, Roche et Lasserre, Mme Férat et MM. Namy, Jarlier, Maurey, Amoudry et Guerriau, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 18

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° L'article L. 324-2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics fonciers locaux s'étendent par une délibération d'adhésion à l'établissement émanant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, et par une délibération du conseil d'administration de l'établissement public foncier local acceptant cette adhésion. » ;

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois**. Dans un souci de sécurisation juridique, il conviendrait que la loi organise l'extension des EPFL.

**Mme la présidente**. Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat**, *rapporteur*. Il semble logique que le préfet donne son avis après les délibérations qui ont été prises. L'avis est donc défavorable.

**Mme la présidente**. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**M. Daniel Dubois**. Je le retire.

**Mme la présidente**. L'amendement n° 450 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 690 rectifié, présenté par Mme Lienemann, M. Magner et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° L'article L. 324-10 est abrogé.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. Il est défendu.

**Mme la présidente**. Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente**. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente**. Je mets aux voix l'amendement n° 690 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente**. Je mets aux voix l'article 69, modifié.

*(L'article 69 est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 69 (priorité)

**Mme la présidente**. L'amendement n° 597 rectifié, présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Placade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Après l'article 69

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le I de l'article 60 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales de propriétaires régies par la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent leur capacité à ester en justice dès la publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 689 rectifié, présenté par Mme Lienemann, M. Magner et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 69

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 230-3 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. Il est défendu.

**Mme la présidente**. Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente**. Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente**. Je mets aux voix l'amendement n° 689 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 69.

L'amendement n° 826, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 69

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Il est mis fin à l'établissement public foncier de Corse,

II. - La section 2 du chapitre IV du titre II du livre IV de la quatrième partie du code général des collectivités territoriales est complétée par une sous-section 4 ainsi rédigée :

« Sous-section 4 : Foncier

« *Art. L. 4424-26-1.* – Sous la forme d'un établissement public de la collectivité territoriale de Corse à caractère industriel et commercial, l'office foncier de la Corse, sur lequel la collectivité exerce son pouvoir de tutelle, a les missions ci-après définies.

« Cet établissement met en place les stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat et la politique régionale du foncier et de l'habitat de la collectivité territoriale de Corse. L'office peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.

« *Art. L. 4424-26-2.* – Pour la mise en œuvre des missions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 4424-26-1, l'office est compétent pour réaliser, pour le compte de la collectivité territoriale de Corse ou de toute personne publique, toutes acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du même code. Il est, en outre, compétent pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

« Les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail.

« Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour le compte de la collectivité territoriale de Corse ou d'une autre personne publique sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités.

« L'Office peut exercer, pour la réalisation de ses missions et par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorités définis, dans les cas et

conditions prévus par le code de l'urbanisme ainsi qu'au 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime et agir par voie d'expropriation.

« L'action de l'Office pour le compte des personnes publiques autres que la Collectivité territoriale de Corse s'inscrit dans le cadre de conventions.

« *Art. L. 4424-26-3.* – Pour la mise en œuvre des missions prévues au premier alinéa de l'article L. 4424-26-2 l'office élabore un programme pluriannuel d'interventions qui :

« - Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

« - Précise les conditions de cession du foncier, propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ;

« Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et notamment le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Il est approuvé par le conseil d'administration qui procède à sa révision dans un délai de cinq ans. Il est transmis au représentant de l'État.

« *Art. L. 4424-26-4.* – L'Office, dont les statuts sont adoptés par l'Assemblée de Corse, est administré par un conseil d'administration présidé par un conseiller exécutif désigné par le président du conseil exécutif. Son conseil d'administration est composé à titre majoritaire de représentants élus de l'Assemblée de Corse. Il est en outre composé de membres représentants d'autres collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre.

« Les statuts peuvent prévoir la participation d'autres personnes aux réunions du conseil d'administration.

« Les statuts fixent notamment le nombre et les modalités de désignation des membres du conseil d'administration.

« Les actes et délibérations de l'établissement public sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du présent code.

« Le directeur général, nommé sur proposition du président de l'établissement par arrêté délibéré en conseil exécutif, est chargé de l'administration de l'établissement.

« *Art. L. 4424-26-5.* – Les recettes de l'office comprennent notamment :

« 1° Le produit de la taxe spéciale d'équipement arrêtée dans les conditions prévues à l'article 1607 *bis* du code général des impôts ;

« 2° Les contributions, notamment les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations, garanties financières qui lui sont accordées par l'union européenne, l'État, les collectivités locales et les sociétés nationales, établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;

« 3° Le produit des emprunts ;



« 4° Les rémunérations de ses prestations de services et les remboursements d'avances et de préfinancements divers consentis par l'office ;

« 5° Les produits de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;

« 6° Les revenus nets de ses biens meubles et immeubles ;

« 7° Le produit des dons et legs ;

« 8° Les subventions obtenues en lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci. »

III - L'article 1607 *bis* du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après les mots : « code de l'urbanisme », sont insérés les mots : « ou de l'office foncier de Corse, établissement public de la collectivité territoriale de Corse créé par la loi n° ... du ... relative à l'accès au logement et à l'urbanisme rénové » ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « local », sont insérés les mots : « ou l'office foncier de Corse ».

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nicolas Alfonsi avait déposé un amendement visant à créer un établissement public foncier de Corse sur la base des dispositions du code général des collectivités territoriales. Cet amendement a été déclaré irrecevable.

Les problématiques de développement urbain, notamment sur la bande littorale, où l'intervention publique est confrontée au niveau élevé des prix du foncier et de l'immobilier, sont particulièrement sensibles en Corse. Afin de faire face à ces enjeux, la collectivité territoriale de Corse dispose de compétences élargies au regard des compétences habituellement dévolues aux régions. Elle a notamment en charge la rédaction du PADDUC, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse. Elle doit pouvoir jouer un rôle majeur associé à l'élaboration et à la maîtrise de ce document.

Le Gouvernement partage l'objectif que le territoire corse, compte tenu de ses spécificités en termes d'organisation et de géographie, se dote d'un outil adéquat pour appuyer la collectivité territoriale de Corse et les collectivités locales.

L'amendement vise à s'appuyer sur le modèle des offices créés par la loi n° 91-428 du 13 mai 1991 portant statut de la collectivité territoriale de Corse. Ces offices ont le statut d'établissement public local industriel et commercial et sont placés sous la tutelle de la collectivité territoriale.

Le texte de cet amendement a fait l'objet d'un travail, qui pourra être approfondi dans le cadre de la navette, entre les services du ministère et les services de la collectivité territoriale de Corse.

Nous proposons de doter l'Office foncier de Corse de prérogatives d'EPF locaux tout en tenant compte de la situation particulière de cet établissement, qui n'est pas créé par délibération des communes et EPCI. Ainsi, il est prévu que l'Office agira sur le territoire des communes par convention et pourra se voir déléguer le droit de préemption.

Nous avons essayé de trouver une solution travaillée à la dentelle pour une situation que chacun reconnaît comme très spécifique, sur un territoire qui fait également l'objet d'une administration spécifique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission n'a évidemment pas pu se prononcer, mais, à titre personnel, j'y suis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 826.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 69.

### Section 3 (priorité)

## Droit de préemption

### Article additionnel avant l'article 70 (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 232, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 70

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

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

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Le texte du présent amendement constituait l'article 3 de notre proposition de loi pour une stratégie foncière publique en faveur du logement. Ma collègue Évelyne Didier a déjà abordé ce sujet.

Afin d'éviter les surcoûts fonciers résultant d'effets d'aubaine dans le cadre d'opérations d'aménagement d'utilité publique, nous estimons qu'il est nécessaire de mettre en œuvre un mécanisme permettant de fixer le coût du foncier au jour de la définition d'un périmètre d'opération, révisé suivant l'inflation et l'indice de la construction. Il ne s'agit aucunement de mettre en place des mécanismes spoliateurs. Il s'agit seulement de redonner au marché de l'immobilier de la cohérence et de la lisibilité, afin de permettre la création de stratégies foncières publiques plus efficaces.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable.

Tout d'abord, cette disposition présente un risque d'inconstitutionnalité.

Ensuite, même si je comprends les inquiétudes des représentants des collectivités, il ne me semble pas souhaitable de fixer le prix *a priori*, alors que celui-ci peut connaître des variations importantes dans le temps.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** Même avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Évelyne Didier, pour explication de vote.

**Mme Évelyne Didier.** Madame la ministre, vous aviez laissé entendre qu'un tel mécanisme pouvait présenter un réel intérêt. Je vous invite à vous y pencher de nouveau au cours de la navette, car on ne peut pas balayer d'un revers de main cette question.

Les opérations d'aménagement d'utilité publique prennent du temps, ce qui crée un véritable effet d'aubaine pour les propriétaires des terrains concernés. Cet enrichissement sans cause se produit au détriment des collectivités ! (*Marques d'approbation sur plusieurs travées du groupe socialiste.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** C'est effectivement un problème pour les collectivités et les aménageurs. Il y a d'ailleurs eu un certain nombre de contentieux.

Avec Thierry Repentin, nous avons mis le pied dans la porte en cherchant à taxer la plus-value déterminée par rapport à la valeur initiale du terrain. Cela éviterait la spéculation. En fait, c'est le trait de crayon sur le document d'urbanisme qui crée la richesse !

N'oubliez pas que les pays nordiques taxent la plus-value intégralement !

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Exactement, à hauteur de 50 % !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Une telle mesure mettrait fin à un enrichissement sans cause, qui se fait sur le dos des collectivités.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** Vous avez eu raison de m'interpeller, madame la sénatrice, car j'aurais dû être plus détaillée, d'autant que nous avons beaucoup travaillé sur cette question à la suite de l'adoption d'un amendement déposé par votre groupe lors de l'examen de la loi Dufлот I, qui visait à demander un rapport au Gouvernement.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Encore un !

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** Quand ils permettent d'avancer, comme c'est ici le cas, les rapports sont une bonne chose, monsieur le président Raoul. Voyez par exemple le rapport sur l'ANCOLS, qui a trouvé une traduction partielle dans le projet de loi, ou celui sur les APL.

Un rapport conjoint de l'Inspection générale des finances, du Conseil général de l'environnement et du développement durable ainsi que de l'Inspection générale de l'agriculture me sera donc remis en janvier. Il sera bien évidemment transmis au Sénat. Sur la base de ses conclusions, il me semblerait utile qu'un travail précis soit mené, un peu dans l'esprit de celui réalisé par la commission Labetoulle, sur ces sujets éminemment complexes qui mettent en cause à chaque instant le droit de propriété, comme l'a indiqué à juste titre M. le rapporteur.

Je veux donner un exemple. Quand une collectivité locale décide d'ouvrir une ligne de tramway, elle peut être contrainte de faire l'acquisition de friches industrielles, qui plus est polluées, à des valeurs foncières bien supérieures à leur valeur réelle, parce que la décision d'investissement de la collectivité a fortement renchéri le terrain. C'est un peu le serpent qui se mord la queue !

Je suis très consciente des difficultés considérables que soulève la question foncière. Voilà pourquoi j'avais accepté il y a quelque mois l'amendement déposé par le groupe CRC visant à commander un rapport. Je le répète, j'espère que ses conclusions donneront lieu à un travail juridique approfondi, car je souhaite vraiment que l'on avance sur le sujet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

**M. Marc Daunis.** Madame la ministre, peut-être pourriez-vous prendre attache avec vos collègues de Bercy pour leur suggérer d'intervenir auprès du service des domaines afin que celui-ci évite d'anticiper, dans ses estimations, les changements de destination des terrains.

Le propriétaire va percevoir, par avance, les bénéfices d'un terrain qui n'a pas encore été aménagé et qui va faire l'objet de dépenses publiques entièrement assumées par la collectivité. Cette situation est totalement inacceptable : elle déséquilibre toutes les opérations d'aménagement et encourage une spéculation immobilière et foncière, qui renchérit les coûts. (*Très bien ! et applaudissements sur de nombreuses travées.*)

**Mme la présidente.** Madame Schurch, l'amendement n° 232 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Nous voyons bien qu'il s'agit là d'un problème considérable qui préoccupe beaucoup les communes. Nous nous félicitons d'avoir à nouveau soulevé la question.

En attendant les conclusions du rapport que vous nous avez annoncé, madame la ministre, et le groupe de travail, auquel nous espérons être associés, nous retirons notre amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 232 est retiré.

### Article 70 (priorité)

- ① Le titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase, les mots : « un terrain, bâti ou non bâti » sont remplacés par les mots : « tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, ainsi que les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire » ;
- ④ a) *bis*) À la deuxième phrase, la seconde occurrence du mot : « ou » est remplacée par le signe : « , » ;
- ⑤ b) La deuxième phrase est complétée par les mots : « ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

- 6 1° *bis* L'article L. 211-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 7 « La commune peut décider, par délibération motivée, de ne pas soumettre au droit de préemption urbain les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière mentionnées au quatrième alinéa de l'article L. 213-1. Les effets de cette délibération sont suspendus pendant la durée de l'arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;
- 8 2° Le second alinéa de l'article L. 211-2 est ainsi rédigé :
- 9 « Toutefois, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain. » ;
- 10 3° L'article L. 211-4 est ainsi modifié :
- 11 a) Le *d* est abrogé ;
- 12 b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 13 « Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le représentant de l'État dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. » ;
- 14 4° L'article L. 211-5 est ainsi modifié :
- 15 a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- 16 « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- 17 b) Le cinquième alinéa est supprimé ;
- 18 5° L'article L. 212-1 est ainsi modifié :
- 19 a) À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou de » sont remplacés par les mots : « et après avis de » ;
- 20 b) Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- 21 « Des zones d'aménagement différé peuvent également être créées par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.
- 22 « En cas d'avis défavorable d'une de ces communes, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'État dans le département. » ;
- 23 6° L'article L. 212-3 est ainsi modifié :
- 24 a) Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- 25 « En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. » ;
- 26 b) Le cinquième alinéa est supprimé ;
- 27 6 *bis* (nouveau) L'article L. 213-1 est ainsi modifié :
- 28 a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :
- 29 « Sont soumis au droit de préemption institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres :
- 30 « 1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;
- 31 « 2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coindivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;
- 32 « 3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. » ;
- 33 b) Au huitième alinéa, les mots : « titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 relative à diverses opérations de construction » sont remplacés par les mots : « chapitres II et III du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de la construction et de l'habitation » ;
- 34 c) Au neuvième alinéa, après les mots : « en application du », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « 2 de l'article L. 313-7 du code monétaire et financier. » ;
- 35 7° L'article L. 213-2 est ainsi modifié :
- 36 a) La seconde phrase du premier alinéa est remplacée par cinq phrases ainsi rédigées :
- 37 « Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'État. Elle ne peut excéder celle des documents qu'un vendeur est tenu de fournir à un acquéreur qui ne serait pas un professionnel de l'immobilier. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. » ;
- 38 b) Après le troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 39 « Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.
- 40 « Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne qui, mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner, avait l'intention

d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

- 41 « Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret. » ;
- 42 8° L'article L. 213-8 est ainsi modifié :
- 43 a) Le premier alinéa est complété par les mots : « révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration » ;
- 44 b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 45 « Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2. » ;
- 46 9° L'article L. 213-11 est ainsi modifié :
- 47 a) Après le mot : « aliénés », la fin de la première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « à un usage mentionné à l'article L. 210-1, qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. » ;
- 48 b) Au deuxième alinéa, le mot : « fins » est remplacé par les mots : « usages que ceux mentionnés à l'article L. 210-1 » ;
- 49 c) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 50 « Tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption, dans la limite des usages prévus à l'article L. 210-1, doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité. » ;
- 51 10° Après l'article L. 213-11, il est inséré un article L. 213-11-1 ainsi rédigé :
- 52 « *Art. L. 213-11-1.* – Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire.
- 53 « Le prix proposé pour la rétrocession vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.
- 54 « À défaut de réponse de l'ancien propriétaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de la proposition de rétrocession, celui-ci est réputé avoir renoncé à la rétrocession.
- 55 « Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droit de l'ancien propriétaire, puis à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2. » ;
- 56 11° L'article L. 213-12 est ainsi modifié :

- 57 a) Aux deux premiers alinéas, après la référence : « L. 213-11 », est insérée la référence : « ou au premier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;
- 58 b) Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 59 « Dans les cas prévus aux articles L. 213-11 et L. 213-11-1, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption. » ;
- 60 c) Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- 61 « L'action en dommages-intérêts se prescrit par cinq ans :
- 62 « 1° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11, à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-13 ;
- 63 « 2° Dans le cas prévu à l'article L. 213-11-1, à compter de la décision de la juridiction administrative devenue définitive. » ;
- 64 12° Les trois premiers alinéas de l'article L. 213-14 sont ainsi rédigés :
- 65 « En cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L. 211-5, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.
- 66 « Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d'expropriation, soit la date de l'acte ou du jugement d'adjudication.
- 67 « En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa du présent article, le vendeur peut aliéner librement son bien. »

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mireille Schurch, sur l'article.

**Mme Mireille Schurch.** L'article 70 vise à sécuriser juridiquement les conditions d'exercice du droit de préemption afin de faciliter la mobilisation du foncier en faveur de la construction de logements, objectif que nous partageons.

Pour autant, nous avons eu la stupéfaction de constater que l'un des amendements que nous avons déposé sur cet article avait été retoqué au titre de l'article 40 de la Constitution, alors qu'il visait à renforcer les possibilités d'action des collectivités en matière de maîtrise des coûts fonciers. Nous souhaitons notamment élargir les dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, qui définit les finalités du droit de préemption. En l'état, les droits de préemption « sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 » du même code, c'est-à-dire répondant à la mise en œuvre d'un projet urbain ou à des fins de réserves foncières.

Notre amendement visait également à inclure dans les finalités du droit de préemption la lutte contre la spéculation foncière et immobilière, ce qui nous ramène au sujet précédent. Je me réjouis donc que cette question soit également traitée par le groupe de travail évoqué par Mme la ministre.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 113, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Après les mots :

par les mots :

rédigier ainsi la fin de cet alinéa :

« un des biens ou droits énumérés aux 1° à 3° de l'article L. 213-1. »

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Je rassure tout le monde : mon intervention vaudra également pour les amendements n°s 114 rectifié, 115, 116, 117, 118, 119 et 120.

Saluons la volonté politique du Gouvernement de revisiter l'exercice du droit de préemption. Il y a longtemps que ça n'était pas arrivé. Le Sénat doit lui en être d'autant plus reconnaissant que c'est une manière de donner une suite concrète – rendons à César ce qui est à César ! – aux avancées de la proposition de loi Maurey.

Peut-on imaginer – à l'occasion de la navette, par exemple – qu'on aille encore plus loin ? Comme vous, chère collègue Schurch, je me prends à l'espérer. Si je nourris cet espoir, c'est parce que le rapport publié en 2007 par le Conseil d'État consacré au droit de préemption allait jusqu'à distinguer un droit de préemption « d'opportunité » et un droit de préemption « planifié ».

Un autre enjeu – je parle sous le contrôle de Philippe Dallier, qui a participé au groupe de travail sur le foncier –, c'est l'exercice du droit de préemption en vue de réguler la spéculation foncière. Je m'adresse ici à ceux qui connaissent l'historique du droit de préemption.

Si on se réfère à la préemption exercée dans les zones d'aménagement différé, ou ZAD, il y a quinze ou vingt ans, on pourrait imaginer que le législateur ressuscite une ZAD anti-spéculative, qui, comme par le passé, jugulerait la captation de la rente foncière par les spéculateurs – M. Daunis en a excellemment parlé –, à condition toutefois de rétablir un prix de référence fixé une fois pour toutes à partir de l'arrêté préfectoral ainsi que le délai de sept ans prorogeable une fois, que les plus anciens parmi nous ont pratiqué. J'ajoute que le Sénat a déjà présenté ces observations.

Monsieur le rapporteur, notre commission s'est efforcée d'apporter des compléments juridiques à l'excellent travail réalisé par la vôtre, qui avait déjà très bien déblayé le terrain. À cet égard, je veux vous dire, madame Schurch, que la commission des lois est prête, par courtoisie, à oublier la réserve qu'elle avait émise sur votre amendement qui a été adopté par la commission des affaires économiques. En nous fondant sur la jurisprudence, nous avons en effet considéré que, une fois que le droit de préemption a été délégué, par exemple au maire ou au président de l'EPCI, la décision de changement d'affectation continuait à relever de leur compétence, tandis que l'aliénation, c'est-à-dire la vente, restait du ressort de l'organe délibérant de la collectivité. De votre côté, vous estimez que le changement d'affectation doit aussi relever d'une décision de l'organe délibérant. Cette observa-

tion juridique n'étant pas dirimante, nous sommes donc prêts, si ça peut favoriser l'atmosphère consensuelle, à retirer l'amendement n° 118.

Madame la ministre, il y a belle lurette que les spécialistes du droit de l'urbanisme attendaient un gouvernement capable de revisiter le droit de préemption. On le tient, c'est le vôtre ! (*Sourires.*) Allons jusqu'au bout, et profitons de la navette pour nous attaquer à la ZAD anti-spéculative ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste.*)

**M. Marc Daunis.** Très bien !

**Mme Esther Benbassa.** Bravo !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** M. le rapporteur pour avis a fort bien posé la problématique et a réalisé un excellent travail.

**Mme Esther Benbassa.** Oh oui !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Comme lui, pour gagner du temps, j'indique que la commission a émis un avis favorable sur les amendements n°s 113, 114 rectifié, 115, 116, 117, 119 et 120.

**M. Marc Daunis.** Très bien !

**Mme Esther Benbassa.** Quel moment !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** En revanche, elle demande le retrait de l'amendement n° 118 ; à défaut, l'avis sera défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le rapporteur pour avis, qui « tient » le bon gouvernement, peut être assuré que celui-ci ne le lâchera pas ! (*Sourires.*) Le Gouvernement partage donc l'avis de la commission sur l'ensemble de ses amendements. (*Très bien ! et applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 113.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 85 rectifié *bis*, présenté par MM. Antiste, Antoinette, Patient, Desplan, Cornano, J. Gillot et Tuhejava, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 211-2-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 211-2-...* - Dans les départements et régions d'outre-mer, le titulaire du droit de préemption peut également déléguer son droit à un organisme d'habitations à loyer modéré prévu par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Cette délégalation ne peut être accordée qu'à l'occasion de l'aliénation d'un bien nécessaire à la réalisation des missions mentionnées à l'article L. 411-2 précité.

La parole est à M. Maurice Antiste.

**M. Maurice Antiste.** Dans les collectivités territoriales des départements d'outre-mer, les programmes de logements sociaux nécessitent souvent le recours à la préemption, au gré d'une opportunité résultant d'une déclaration d'intention d'aliéner.

Paradoxalement, alors que les communes se heurtent à des difficultés budgétaires limitant l'exercice de leur droit de préemption, les sociétés d'HLM connaissent des difficultés d'accès au foncier. Or l'habitat est plus que jamais un enjeu majeur dans la promotion sociale de nos populations, en particulier dans les départements d'outre-mer.

Le présent amendement a pour objet de donner aux titulaires du droit de préemption la possibilité de déléguer ce droit aux organismes privés d'habitations à loyer modéré. Ainsi, la société délégataire pourrait acheter le bien en lieu et place de la collectivité.

Cette modification législative permettrait d'améliorer l'exercice du droit de préemption par les communes petites et moyennes, d'éviter la mobilisation de fonds communaux dans un contexte financier difficile et, enfin, de promouvoir la création de logements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** C'est un bon amendement, qui complète utilement les dispositions existantes. L'avis est favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 85 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 114 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 21

1° Après le mot :

intercommunale

insérer les mots :

à fiscalité propre

2° Après la référence :

L. 211-2

insérer les mots :

ou, lorsqu'il existe un schéma de cohérence territoriale approuvé, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de zones d'aménagement concerté

Cet amendement a été défendu.

La commission et le Gouvernement se sont prononcés.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 233, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 21

Après le mot :

avis

insérer le mot :

conforme

II. – Alinéa 22

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Nous considérons que la volonté de faire des zones d'aménagement différenciées intercommunales doit faire l'objet d'une délibération conforme de la part des communes incluses dans le périmètre de la zone. En effet, à partir du moment où une collectivité a donné un avis défavorable à cette création, le préfet ne doit pas avoir la mission d'arbitrer entre la commune et l'intercommunalité. Une telle disposition s'opposerait clairement à la construction d'intercommunalité de projet.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 233.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 817, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 22

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Le premier alinéa de l'article L. 212-2-2 est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « l'une des fins définies » sont remplacés par les mots : « l'un des objets mentionnés » ;

b) À la seconde phrase, les mots : « troisième, quatrième, cinquième et sixième » sont remplacés par les mots : « quatrième, cinquième, sixième et septième » ;

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Amendement de coordination.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 817.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 269 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Merceron et J. L. Dupont, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 32

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

a bis) Au sixième alinéa, après les mots : « et qui sont leur propriété », sont insérés les mots : « la nue-propriété de tels immeubles, lorsque la détention ou l'acquisition par ces organismes porte sur le seul usufruit, ».

La parole est à M. Daniel Dubois.

**M. Daniel Dubois.** Je me suis déjà exprimé au cours de ce débat sur l'intérêt de l'usufruit social dans le cadre des opérations d'HLM.

Dans un esprit de cohérence, et dans le prolongement de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui a supprimé l'application

du droit de préemption urbain lors d'acquisitions d'immeubles par les organismes d'habitations à loyer modéré, il convient de placer hors du champ de ce droit les mutations de nue-propriété, dès lors qu'elles interviennent à l'occasion de la mise en œuvre du schéma d'usufruit locatif social en partenariat avec un bailleur social.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission souhaite connaître l'avis du Gouvernement sur ce point.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 269 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 115, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 37, avant-dernière phrase

Supprimer cette phrase.

Cet amendement a été défendu.

La commission et le Gouvernement se sont prononcés.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 116, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 45

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 213-9 est ainsi rédigé :

« Art. L. 213-9. – Lorsque le titulaire du droit de préemption lui a notifié son intention d'acquérir dans les conditions fixées par les articles L. 211-5 ou L. 212-3, le propriétaire est tenu d'informer les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à ce titulaire. »

Cet amendement a été défendu.

La commission et le Gouvernement se sont prononcés.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 117, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 47

Remplacer les mots :

à un usage mentionné à l'article L. 210-1

par les mots :

pour l'un des objets visés au premier alinéa de l'article L. 210-1

II. – Alinéa 48

Après les mots :

Au deuxième alinéa

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

les mots : « à d'autres fins » sont remplacés par les mots : « pour d'autres objets que ceux visés au premier alinéa de l'article L. 210-1 » ;

Cet amendement a été défendu.

La commission et le Gouvernement se sont prononcés.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 118, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéa 50

Supprimer cet alinéa.

Monsieur le rapporteur pour avis, cet amendement est-il maintenu ?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 118 est retiré.

L'amendement n° 119, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Alinéas 52 à 55

Rédiger ainsi ces alinéas :

« Art. L. 213-11-1. – Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose aux anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel l'acquisition du bien en priorité.

« Le prix proposé vise à rétablir, sans enrichissement injustifié de l'une des parties, les conditions de la transaction à laquelle l'exercice du droit de préemption a fait obstacle. À défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément aux règles mentionnées par l'article L. 213-4.

« À défaut d'acceptation dans le délai de trois mois à compter de la notification de la décision juridictionnelle devenue définitive, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel sont réputés avoir renoncé à l'acquisition.

« Dans le cas où les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel ont renoncé expressément ou tacitement à l'acquisition dans les conditions visées aux alinéas précédents, le titulaire du droit de préemption doit également proposer l'acquisition à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la déclaration mentionnée à l'article L. 213-2. » ;

Cet amendement a été défendu.

La commission et le Gouvernement se sont prononcés.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 120, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 57

Remplacer les mots :

Aux deux premiers alinéas

par les mots :

Au premier alinéa

II. – Après l'alinéa 57

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au deuxième alinéa, après la référence : « L. 213-11 », est insérée la référence : « ou au dernier alinéa de l'article L. 213-11-1 » ;

Cet amendement a été défendu.

La commission et le Gouvernement se sont prononcés.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur pour avis, tous vos amendements ont été adoptés. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.)* Quel talent !

**M. Marc Daunis.** Un talent récompensé !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 235, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 58 et 59

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Nous estimons que, si l'ancien propriétaire renonce à la rétrocession, il n'est pas nécessaire dans ce cas de lui permettre d'obtenir de la justice des dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption.

Sécuriser le droit de préemption pour les propriétaires ne doit pas conduire le législateur à soumettre les collectivités à un tel contentieux, dont les fondements sont contestables.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il ne faut pas exclure toute possibilité de réparation d'un préjudice.

**M. Philippe Dallier.** Ah oui !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission a donc émis un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Lorsqu'une personne souhaite vendre son bien, son objectif n'est pas de le reprendre. Si elle se retrouve propriétaire dudit bien en raison du système de rétrocession, la perte de temps et d'énergie subis, alors même que la disposition aura été cassée, légitime la possibilité d'obtention – non pas automatique, mais décidée par le juge – de dommages et intérêts.

Interdire toute possibilité de réparation du préjudice subi par le titulaire initial du bien me semble dangereux. C'est pourquoi je vous demande, madame Schurch, de bien vouloir retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** Madame Schurch, l'amendement n° 235 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Non, madame la présidente, je le retire.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 235 est retiré.

Je mets aux voix l'article 70, modifié.

*(L'article 70 est adopté.)*

#### **Article additionnel après l'article 70 (priorité)**

**Mme la présidente.** L'amendement n° 236, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 70

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :

I. – Le premier alinéa du I est complété par les mots : « ou, dans le cas de l'exercice du droit de préemption prévu au chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> du livre II du code de l'urbanisme, un an avant la date de l'acte ayant délimité ou renouvelé le périmètre de préemption ».

II. – Le 2° du II ainsi rédigé :

« Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité affecté d'un coefficient tenant compte de la nature des programmes envisagés par l'expropriant ou le titulaire du droit de préemption.

« Les coefficients applicables sont fixés par décret en Conseil d'État en fonction de la catégorie d'usage des biens à construire. »

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Nous souhaitons reprendre à notre compte la proposition faite par les sénateurs socialistes d'introduire des critères d'estimation des terrains à bâtir en fonction de leur destination réelle.

En effet, nous estimons qu'aujourd'hui les services des domaines définissent les prix de cession uniquement par rapport au marché de l'immobilier, sans aucune considération de la destination réelle du bien préempté.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Même si cet amendement est issu d'une proposition socialiste, l'avis est défavorable.

Le décalage entre la valeur actualisée du bien au jour de la vente et sa valeur à la date de l'instauration du droit de préemption pourrait en effet être pénalisant pour le propriétaire.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement n'est pas favorable à cet amendement pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, ce dispositif entre dans le cadre de la réflexion sur les valeurs foncières, dont j'ai longuement parlé précédemment.

Ensuite, à l'heure actuelle, les délais ne sont pas du tout encadrés. La date d'estimation peut donc s'avérer être très ancienne au moment de la mise en vente du bien. Autant je souhaite éviter que la valeur soit fixée en fonction du projet et de l'investissement des collectivités locales, autant il ne me paraît pas légitime que la valeur retenue soit la valeur initiale.



Nous devons être conscients – je vous renvoie à mon exemple de tramway – qu'il peut parfois s'écouler vingt ans entre le début et la fin d'un projet.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** C'est vrai !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Compte tenu de ces éléments, je demande le retrait de l'amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le président de la commission.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Nous avons déjà évoqué cette problématique précédemment à propos de l'enrichissement sans cause et des contentieux qui peuvent apparaître lorsque le prix d'un terrain est multiplié par dix, alors même que c'est l'investissement public qui a donné de la valeur au terrain.

Il faut absolument mener cette réflexion jusqu'à son terme.

**Mme la présidente.** Madame Schurch, l'amendement n° 236 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Non, je le retire, mais je tiens à dire à Mme la ministre qu'il est urgent de résoudre ce problème qui se pose dans un trop grand nombre de communes. (*Mme la ministre opine.*)

**M. Marc Daunis.** Oh oui !

#### Article 70 bis A (priorité)

① Après l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 213-1-1 ainsi rédigé :

② « Art. L. 213-1-1. – Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une aliénation à titre gratuit, sauf si celle-ci est effectuée entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité.

③ « Les dispositions du présent chapitre sont applicables. Toutefois, par dérogation au premier alinéa de l'article L. 213-2, la déclaration adressée à la mairie ne mentionne pas le prix. La décision du titulaire du droit de préemption d'acquiescer le bien indique l'estimation de celui-ci par les services fiscaux. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 818, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 3, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

aux aliénations mentionnées à l'alinéa précédent

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Cet amendement vise à apporter une précision rédactionnelle.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 818.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 70 bis A, modifié.

(*L'article 70 bis A est adopté.*)

#### Article 70 bis (priorité) (Non modifié)

① Le *d* de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

② 1° Les mots : « ayant fait l'objet d'une convention prise sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « d'aménagement ou de construction dans les communes faisant l'objet de l'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, permettant la réalisation des objectifs déterminés en application du premier alinéa du I de l'article L. 302-8 du même code » ;

③ 2° Les mots : « prévu au même article » sont supprimés.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 819, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

I. – Le *d* de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *d*) Les opérations de logement situées dans les secteurs arrêtés par le préfet en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».

II. – Après la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Cet arrêté peut aussi prévoir les secteurs dans lesquels le préfet est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des constructions à usage de logements. »

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Cet amendement vise à confirmer la compétence du préfet pour la délivrance du permis de construire dans les communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de constat de carence.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 819.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, l'article 70 bis est ainsi rédigé.

#### Article 70 ter (priorité) (Non modifié)

① I. – L'article 713 du code civil est ainsi rédigé :

② « Art. 713. – Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

- ③ « Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'État si la commune renonce à exercer ses droits en l'absence de délibération telle que définie au premier alinéa ou si l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits. »
- ④ II. – Le code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ⑤ 1° Aux deux premières phrases du deuxième alinéa de l'article L. 1123-3, après le mot : « maire », sont insérés les mots : « ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre » ;
- ⑥ 2° Le premier alinéa de l'article L. 2222-20 est ainsi modifié :
- ⑦ a) À la première phrase, après le mot : « commune », sont insérés les mots : « à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre » ;
- ⑧ b) À la dernière phrase, après le mot : « commune », sont insérés les mots : « , de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ».

**Mme la présidente.** L'amendement n° 820, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 5

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Les deux dernières phrases du quatrième alinéa de l'article L. 1123-3 sont ainsi rédigées :

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut, par délibération de son organe délibérant, incorporer dans son domaine. Cette incorporation est constatée par arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre. » ;

II. – Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° Au dernier alinéa de l'article L. 2222-20, après le mot : « commune » sont insérés les mots : « , par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ».

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Le présent amendement complète la rédaction des articles L. 1123-3 et L. 2222-20 du code général de la propriété des personnes publiques afin de tenir compte de la possibilité ouverte aux EPCI à fiscalité propre d'acquérir des biens sans maître.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 820.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 70 ter, modifié.

(L'article 70 ter est adopté.)

### Article 70 quater (priorité) (Supprimé)

### Article 71 (priorité) (Non modifié)

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° À la fin de la première phrase de l'article L. 3221-12, les mots : « le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, tel qu'il est défini à l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme » sont remplacés par les mots : « les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme » ;
- ③ 2° Après l'article L. 4231-8-1, il est inséré un article L. 4231-8-2 ainsi rédigé :
- ④ « Art. L. 4231-8-2. – Le président du conseil régional peut, par délégation du conseil régional, être chargé d'exercer, au nom de la région, les droits de préemption dont elle est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. » ;
- ⑤ 3° Avant le dernier alinéa de l'article L. 5211-9, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 121, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° L'article L. 3221-12 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il rend compte à la plus proche réunion utile du conseil général de l'exercice de cette compétence. » ;

II. – Alinéa 4

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il rend compte à la plus proche réunion utile du conseil régional de l'exercice de cette compétence.

III. – Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 121.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 71, modifié.

*(L'article 71 est adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 71 (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 122 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

Après l'article 71

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le paragraphe 2 de la section 2 du chapitre II du titre III du livre IV du code pénal est complété par un article 432-7-1 ainsi rédigé :

« Art. 432-7-1. – Est puni des peines prévues à l'article 432-7 le fait pour une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public d'exercer un des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme afin d'empêcher l'acquisition par une personne physique ou morale d'un des biens ou droits énumérés aux 1° à 3° de l'article L. 213-1 du même code en raison de l'un des motifs de discrimination visés aux articles 225-1 et 225-1-1 du présent code. »

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Cet amendement m'a été inspiré par le travail réalisé conjointement par nos collègues de la commission des lois Ester Benbassa et Jean-René Lecerf, qui doit être publié prochainement sous la forme d'un rapport d'information consacré aux discriminations.

Reprenons le débat là où nous l'avons laissé, c'est-à-dire à l'évocation du rapport publié en 2007 par le Conseil d'État, qui, contrairement à la réputation qui lui est injustement faite, a lui-même décidé qu'il fallait s'orienter vers un assouplissement de l'exercice du droit de préemption en distinguant, pour un motif d'intérêt général, la préemption d'opportunité et la préemption planifiée.

Le Conseil d'État a également indiqué qu'il avait constaté, en tant que plus haute juridiction administrative, que 40 % des contentieux traités concernaient l'annulation. Notez que, pour être recevable, un recours en annulation doit être introduit dans un délai de deux mois.

Parmi les motifs d'annulation figure le détournement de pouvoir : le titulaire du droit de préemption n'a pas poursuivi un objectif d'intérêt général, mais a entendu, par exemple, empêcher un projet d'acquisition. Ce contentieux du détournement de pouvoir est très encadré dans le temps, le recours devant le juge administratif devant être introduit dans un délai de deux mois. Notez également que l'issue de ce recours ne conduira en aucun cas le titulaire du droit de préemption à supporter une réparation à titre personnel. Dans les cas rarissimes où un recours en vue d'obtenir des indemnités s'ajoute au recours pour détournement de pouvoir, c'est la collectivité qui verse les dommages et intérêts.

Vous me répondrez que, en matière de lutte contre les discriminations, des dispositions existent déjà dans le code pénal et qu'il doit bien être possible de retenir une infraction dans les cas où il est patent que le titulaire du droit de préemption a entendu empêcher un projet d'acquisition, parce que la nationalité, les convictions religieuses ou autres ont été le véritable moteur de sa décision.

Jean-René Lecerf et Esther Benbassa ont fait observer que, dans ses décisions du 17 juin 2008 et du 21 juin 2011, la chambre criminelle de la Cour de cassation, qui a eu à regarder si le titulaire du droit de préemption pouvait faire l'objet d'une condamnation pénale, a répondu par la négative. En conséquence, la commission des lois, à la demande de nos collègues, a étudié la possibilité, lorsque l'élément intentionnel est prouvé, de punir des mêmes peines que les autres cas de discrimination l'usage du droit de préemption à des fins discriminatoires.

Je précise qu'il ne s'agit pas d'une hypothèse d'école.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Je le confirme !

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** En tant qu'ancien maire de Roubaix, je peux l'attester ! J'ai vu bien des fois s'exercer le droit de préemption pour évincer un acquéreur.

Je soutiens donc sans réserve cette qualification pénale.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** La commission avait émis un avis défavorable sur l'amendement n° 122, qui a été rectifié depuis, qui visait à ouvrir la possibilité de poursuivre le maire au pénal au titre de l'exercice du droit de préemption.

**Mme Catherine Procaccia.** Vous voulez vraiment perdre les municipales !

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** Malgré la brillante intervention du rapporteur pour avis, l'adoption d'une telle disposition nous ferait franchir un pas dangereux. Elle susciterait chez les élus de très fortes craintes au moment même où nous cherchons à sécuriser l'exercice du droit de préemption pour les collectivités afin de permettre une meilleure mobilisation du foncier.

Je rappelle qu'un acquéreur évincé peut déjà attaquer une décision de préemption s'il considère qu'elle ne répond pas à un motif d'intérêt général. En cas d'annulation de la décision par le juge administratif, s'il s'estime lésé par un abus de pouvoir, il pourra engager, comme l'a précisé le rapporteur pour avis, une action en dommages et intérêts.

Mes chers collègues, comme vous le savez, Claude Dilain est en train de réfléchir avec le Gouvernement, dans le cadre de la préparation du projet de loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, qui sera défendu par François Lamy, au meilleur moyen de prévenir les différents types de discriminations résultant des décisions en matière d'habitat et d'aménagement.

Au regard des réserves que je viens d'exposer, monsieur le rapporteur pour avis, je vous invite à retirer l'amendement n° 122 rectifié ; à défaut, la commission maintiendra l'avis défavorable qu'elle avait émis.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Comme je l'ai indiqué hier lors de la discussion sur les habitats mobiles démontables, nous faisons face à une réalité. Comme l'a souligné René Vandierendonck, il y a des cas où le nom de l'acquéreur est

scruté par les services municipaux dès qu'un certificat d'urbanisme ou une déclaration d'intention d'aliéner sont demandés. Je le répète, c'est une réalité, même si elle reste marginale, et il s'agit bien là d'une discrimination.

Je précise à l'intention de ceux qui s'inquiéteraient des effets des dispositions proposées que l'article auquel il est fait référence et la jurisprudence en vigueur pour prouver la discrimination sont suffisamment solides pour éviter toute mise en cause abusive d'un élu.

Sur le fond, je suis favorable à cet amendement. Il faut trouver un moyen de dissuader ceux qui utilisent le droit de préemption à des fins détournées, même si, dans le même temps, le Gouvernement a émis un avis favorable sur un certain nombre d'amendements que vous avez déposés, monsieur le rapporteur pour avis, pour sécuriser l'exercice et l'usage du droit de préemption par les élus.

Néanmoins, j'entends les arguments avancés par la commission des affaires économiques. Le projet de loi de programmation de François Lamy traitera ces questions et peut également être un bon véhicule législatif pour accueillir ce dispositif.

Au regard de ces deux éléments, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur de la commission des affaires économiques.** L'abus du droit de préemption évoqué par le rapporteur pour avis est loin d'être une situation fictive. Elle est au contraire bien réelle et, hélas ! madame la ministre, elle n'est pas toujours marginale.

Par ailleurs, je confirme que, dans le cadre de l'examen du projet de loi de programmation, François Pupponi et moi avons la volonté de réformer l'article 225-1 du code pénal, avec l'aide du ministre François Lamy. Je m'engage à soumettre cette proposition à la commission des lois.

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

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Lors de l'examen de l'alinéa 2 de l'article 1<sup>er</sup> de ce projet de loi, nous avons déjà évoqué les problèmes de discrimination au moment de la location. Nous n'avons cependant apporté aucune modification au texte, car il était déjà convenu que nous traiterions cette question lors de l'examen du projet de loi de programmation.

**M. Marc Daunis.** Excellent !

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Esther Benbassa, pour explication de vote.

**Mme Esther Benbassa.** Cet amendement revêt une importance particulière à mes yeux. Je suis tout à fait heureuse que mon collègue René Vandierendonck – nous ne sommes pas de la même couleur politique, mais nous appartenons à la même majorité – participe avec moi à ce combat contre les discriminations.

Mon attention a été attirée par le vide juridique que cet amendement tend à combler lors des auditions que j'ai menées avec Jean-René Lecerf, qui n'appartient ni à mon groupe ni au groupe socialiste,...

**Mme Catherine Procaccia.** Il est à l'UMP, vous pouvez le dire !

**Mme Esther Benbassa.** ... dans le cadre de la mission d'information sur la lutte contre les discriminations.

Mes chers collègues, je veux vous rassurer : le droit administratif et les prérogatives des maires en matière de préemption ne sont absolument pas remis en question. Il s'agit seulement d'améliorer le droit pénal pour rendre plus effectives les dispositions de lutte contre les discriminations.

Il n'est pas acceptable que le droit de préemption soit utilisé à des fins discriminatoires, en raison de la religion, de la couleur de peau, de l'ethnie, de l'orientation sexuelle, etc. De telles pratiques existent, elles ne sont pas marginales et notre responsabilité de législateur est d'y mettre un terme.

Il n'est pas dans mon intention de dresser un inventaire à la Prévert. Je citerai seulement quelques cas qui ont été relevés par la presse pour illustrer mon propos.

En 2000, pour ne prendre que cette année, plusieurs cas de discrimination ont été recensés.

Ainsi, le maire de la commune iséroise de Charvieu-Chavagneux a été sanctionné en appel et condamné à s'acquitter d'une amende de 1 500 euros pour avoir exercé son droit de préemption contre un couple de Français d'origine maghrébine, les Ghezzal. En raison du vide juridique que j'ai rappelé, la Cour de cassation l'a relaxé.

La même année, dans une autre commune, une mère de famille d'origine turque, Mme Akdag, souhaitait acheter une maison pour elle et ses deux enfants. Le maire a lui aussi exercé son droit de préemption.

Dans le premier cas, le motif invoqué était la transformation de la maison en local associatif, dans le second, l'agrandissement de la route. Vous le voyez, les raisons avancées ne sont pas toujours convaincantes !

Cet amendement vise à punir de cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende le fait pour une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public d'exercer un droit de préemption afin d'empêcher des personnes de se porter acquéreur en raison de l'un des motifs de discrimination énumérés par le code pénal.

Nous avons été confrontés au même vide juridique lors de l'examen du projet de loi relatif au harcèlement sexuel. C'est lui qui a causé tant de dégâts.

Mes chers collègues, j'en appelle à votre conscience et vous exhorte à ne pas laisser perdurer ce vide juridique qui pourrait faire appel d'air pour d'autres discriminations. Les arguments en faveur de cette évolution sont nombreux.

Je vous demande donc d'adopter cet amendement et de bien réfléchir avant de lever la main pour voter. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Je relève tout d'abord la discrimination dont notre collègue Lecerf vient d'être victime. Certes, il n'est ni écologiste ni socialiste, mais il est UMP. On peut le dire, madame Benbassa, ce n'est pas un problème... (*Sourires sur les travées de l'UMP.*)

**M. Marc Daunis.** Est-il représentatif ? (*Sourires.*)

**M. Philippe Dallier.** J'en viens au fond du sujet.

À l'évidence, des cas patents existent. Le problème se pose donc. Pour autant, faut-il aller aussi loin et prévoir cinq ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende ?

**M. Claude Dilain, rapporteur.** C'est beaucoup, c'est vrai !

**M. Philippe Dallier.** À l'heure où nous cherchons à donner aux maires des moyens supplémentaires pour utiliser le droit de préemption, je m'interroge.

On peut chercher à punir, mais on peut surtout chercher à prévenir. Mes chers collègues, je vous soumets donc une idée à laquelle nous pourrions réfléchir.

Je ne crois pas à l'anonymisation des CV en matière de recrutement, parce qu'il faut bien qu'ait lieu à un moment donné la rencontre avec le candidat à l'embauche. En revanche, en matière de préemption, on peut tout à fait anonymiser. Il suffit de demander au notaire de ne pas transmettre le nom de l'acquéreur en mairie et l'affaire est réglée. Ce serait dix fois plus efficace !

**Mme Évelyne Didier.** On le fait déjà !

**M. Philippe Dallier.** En outre, il serait beaucoup plus facile de pincer les maires qui utilisent le droit de préemption de façon abusive. En effet, s'ils veulent véritablement connaître l'identité de l'acquéreur, ils seront contraints de téléphoner à droite ou à gauche et nous disposerons alors d'éléments tangibles trahissant leurs véritables intentions.

Réfléchissez donc à cette solution au lieu, une fois de plus, de faire peur à tous les élus, vertueux ou non vertueux. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. René Vandieren-donck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandieren-donck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** La solution proposée par le rapporteur Claude Bérít-Débat et l'engagement de Claude Dilain sont très constructifs.

Je précise que le quantum de peine prévu est issu de la rédaction actuelle de l'article 432-7 du code pénal. Nous ne l'avons pas inventé, fidèles que nous sommes à cette fameuse phrase de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen : la loi est la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse.

Créons un groupe de travail, invitons les représentants de chaque formation à y participer et revenons avec une proposition lors de l'examen du projet de loi rapporté par l'excellent Claude Dilain, qui a tout de même quelques heures de vol sur ces questions ! (*Sourires.*)

Je retire l'amendement n° 122 rectifié.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 122 rectifié est retiré.

Section 4 (*priorité*)

## Géomètres-experts

### Article 72 (*priorité*)

- ① I. – L'article 26 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts est ainsi rédigé :

- ② « Art. 26. – Peuvent demander leur inscription au tableau de l'ordre les personnes exerçant la profession de géomètre-topographe, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, lesquelles peuvent prévoir que le stage mentionné à l'article 4 est réalisé au sein de l'entreprise où ces personnes exercent leur activité. »

- ③ I *bis*. – Les articles 27 à 29 de la même loi sont abrogés.

- ④ II. – (*Supprimé*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 8, présenté par M. M. Bourquin, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

« Art. 26. - Peuvent demander leur inscription au tableau de l'ordre les personnes exerçant la profession de géomètre-topographe dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, lesquelles peuvent prévoir :

« - que le stage visé à l'article 4 sera réalisé au sein de l'entreprise où ces personnes exercent leur activité ;

« - que les géomètres-topographes ayant un agrément du ministre des Finances bénéficient de dispositions spécifiques valorisant leurs acquis. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** J'en reprends le texte, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Il s'agit donc de l'amendement n° 828, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, et dont le libellé est strictement identique à celui de l'amendement n° 8.

Vous avez la parole pour le défendre, monsieur le rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 821, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 2

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

« Art. 26. - Par dérogation au 4° de l'article 3, peuvent demander...

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Amendement de cohérence.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je suis favorable à l'amendement n° 821, qui, comme M. le rapporteur vient de le dire, est un amendement de cohérence.

S'agissant de l'amendement n° 828, le souhait du Gouvernement est de permettre l'intégration des géomètres-topographes à l'ordre des géomètres-experts dans le cadre d'un dispositif pérenne mis en place au niveau réglementaire, en accord avec les deux professions. À cette fin, des travaux sont en cours.

Le fait de disposer d'un agrément cadastral délivré par le ministère des finances suppose de disposer de compétences techniques qui peuvent d'ores et déjà être intégrées dans le parcours des candidats à l'inscription à l'ordre sans qu'il soit nécessaire de le prévoir au niveau législatif.

En revanche, l'agrément cadastral ne permet pas d'accueillir des compétences relevant du monopole des géomètres-experts, sujet qui a suscité des difficultés entre les professions depuis la création de l'agrément.

Je vous propose donc, monsieur le rapporteur, de retirer cet amendement, puisque les travaux en cours s'inscrivent bien dans l'esprit de votre proposition.

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur, l'amendement n° 828 est-il maintenu ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 828 est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 821.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 72, modifié.

*(L'article 72 est adopté.)*

#### **Article 72 bis (priorité) (Non modifié)**

- ① Le III de l'article 30 de la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 précitée est ainsi rédigé :
- ② « III. – Par dérogation au premier alinéa de l'article 12, il est créé, à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, un conseil régional de La Réunion et Mayotte composé de six membres, représentant les membres de l'ordre des géomètres-experts exerçant à La Réunion et à Mayotte. Par dérogation au deuxième alinéa du même article 12, pendant une période transitoire de six ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° ... du ... précitée, un tiers des membres du conseil régional est désigné par le président du conseil supérieur de l'ordre des géomètres-experts. » – *(Adopté.)*

#### Section 5 (priorité)

#### **Clarification du règlement du plan local d'urbanisme et autres mesures de densification**

#### **Article additionnel avant l'article 73 (priorité)**

**Mme la présidente.** L'amendement n° 433, présenté par MM. Revet, Bizet, Pierre, Bécot, Beaumont et Hérisson, est ainsi libellé :

Avant l'article 73

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsque dans une commune des terrains ne sont pas inscrits comme constructibles au plan local d'urbanisme mais qu'ils sont desservis par l'ensemble des réseaux et non affectés à l'agriculture, un organisme d'habitation à loyer modéré peut déposer un dossier de révision du

document d'urbanisme afin qu'il puisse être rendu constructible tant pour la construction de logements locatifs que pour l'accession à la propriété.

Cet amendement n'est pas soutenu.

#### **Article 73 (priorité)**

- ① I. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 123-1-5. – Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- ③ « I. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :
- ④ « 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- ⑤ « 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- ⑥ « 3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;
- ⑦ « 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- ⑧ « 5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- ⑨ « 6° À titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
- ⑩ « a) Des constructions ;
- ⑪ « b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- ⑫ « c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- ⑬ « Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et les conditions relatives

à l'hygiène et à la sécurité auxquelles doit satisfaire l'installation de résidences démontables pour bénéficier de l'autorisation.

- 14 « Ces secteurs sont délimités avec l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.
- 15 « Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.
- 16 « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- 17 « Le treizième alinéa du présent I n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- 18 « 7° (*nouveau*) Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces et à l'implantation d'entreprises artisanales.
- 19 « II. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :
- 20 « 1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 21 « 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;
- 22 « 3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;
- 23 « 4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 24 « 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 25 « 6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.
- 26 « III. – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'équipement des zones :
- 27 « 1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 28 « 2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 29 « 3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- 30 « IV. – Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »
- 31 I *bis* A (*nouveau*). – L'article L. 123-3-1 est abrogé.
- 32 I *bis*. – Au premier alinéa de l'article L. 342-23 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».
- 33 II. – L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente loi, n'est pas applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables déposées avant la publication de la présente loi. Les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 14° de l'article L. 123-1-5, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la publication de la même loi, demeurent soumis à ces dispositions jusqu'à la première révision de ce plan engagée après la publication de ladite loi.
- 34 III. (*nouveau*) – Un décret en Conseil d'État fixe la liste des destinations des constructions que les règles édictées par les plans locaux d'urbanisme et les schémas de cohérence territoriales peuvent prendre en compte. Cette liste permet notamment de distinguer les locaux destinés à des bureaux, ceux destinés à des commerces et ceux destinés à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de treize amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 341 rectifié, présenté par M. Lenoir, Mme Lamure, M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 9 à 17

Remplacer ces alinéas par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° À titre exceptionnel, et afin de tenir compte du caractère dispersé de l'habitat dans certaines zones géographiques, délimiter, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** En tant que sénateur de Seine-Saint-Denis, on ne peut pas dire que je sois un grand spécialiste des questions agricoles (*Sourires.*), mais comme mon collègue Lenoir, qui aurait voulu défendre cet amendement, n'a pas pu être présent, je vais le présenter à sa place en vous rappelant son objet.

L'article 73 vise à encadrer la possibilité prévue par le deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme de délimiter en zones agricoles ou naturelles des PLU des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, appelés « pastilles » ou « stecal », dans lesquels des constructions peuvent être autorisées après accord du préfet et avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles, la CDCEA.

Cet amendement vise donc à conserver la souplesse que procure la rédaction actuelle de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, qui permet d'autoriser le changement de destination et les modifications de constructions existantes en zones agricoles ou naturelles. Ainsi, lorsque les propriétaires et les agriculteurs le souhaitent, d'anciens sièges d'exploitation qui n'ont plus d'utilité pourraient devenir des habitations. Ces changements constituent une évolution rationnelle en permettant la mise sur le marché d'habitations supplémentaires sans consommation d'espaces agricoles.

Cet amendement permet en outre de traduire la plus grande préoccupation du législateur à l'endroit de l'habitat dispersé.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 528 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 9

Supprimer les mots :

À titre exceptionnel,

II. - Alinéa 10

Compléter cet alinéa par les mots :

, à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 635 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois, Roche, Guerriau et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Supprimer les mots :

À titre exceptionnel,

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Nous engageons la discussion sur un article important, qui porte sur la clarification du règlement du plan local d'urbanisme et d'autres mesures de densification. Nous touchons là à la question de l'urbanisation en secteur rural, qui, selon moi, doit être réglée dans le cadre des documents d'urbanisme.

Nous l'avons dit, de nombreuses communes ne disposent pas de tels documents. Nos débats ont montré que nous souhaitons aller dans le sens d'une plus large planification. Reste à savoir comment y parvenir.

Il faut reconnaître que le texte réduit considérablement les possibilités d'urbanisation dans les secteurs agricoles, sujet que nous aborderons dans plusieurs amendements.

Je tiens à dire que, dans notre pays, il existe diverses formes d'urbanisation. Dans les secteurs ruraux, on constate un maillage de villages, souvent très nombreux, qui méritent de pouvoir être urbanisés de façon évidemment modérée et maîtrisée. Ces villages ont un patrimoine agricole historique extrêmement intéressant qui mériterait d'être réhabilité si l'on veut pouvoir accueillir de nouvelles populations ; cela permettrait aussi de prévenir le mitage. En effet, la réhabilitation des bâtiments existants permet d'éviter la construction de pavillons, dont il faut bien reconnaître qu'ils sont quelquefois de piètre qualité.

Il faut veiller à ce que le texte n'empêche pas une redynamisation de ces villages, et c'est le sens de mon amendement.

L'amendement que vient de défendre M. Dallier vise, à peu de choses près, à revenir au code de l'urbanisme actuel. Pour ma part, j'estime qu'il faut veiller à maîtriser l'urbanisation. Il faut évidemment maintenir les terres agricoles – de fortes pressions vont en ce sens –, mais il est aussi dans l'intérêt des agriculteurs que les villages continuent à être habités.

Le projet de loi prévoit que le règlement peut « à titre exceptionnel, en zone rurale, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs » de taille limitée dans lesquels peuvent être autorisées les constructions. Cette possibilité est déjà très encadrée : ces secteurs peuvent être ouverts à l'urbanisation après autorisation du préfet et - c'est « ceinture et bretelles » ! – avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

Ces deux sécurités permettent de contenir l'urbanisation. Cependant, si les constructions ne peuvent être autorisées qu'à titre exceptionnel, on risque d'éliminer un très grand nombre de villages dans lesquels on aurait pu envisager des constructions maîtrisées.

Mon amendement a justement pour objet d'éviter que cette urbanisation ne se fasse qu'à titre exceptionnel : elle doit aussi se faire dans les villages.



Je prendrai l'exemple d'une communauté d'une trentaine de communes, qui comprend moins de 15 000 habitants et 250 villages. Évidemment, il n'est pas question de les urbaniser tous, mais au moins certains d'entre eux, notamment les villages principaux de chacune des communes.

L'emploi du terme « exceptionnel » ne convient pas, surtout si on s'inscrit dans une logique de PLU intercommunal. À une échelle encore plus grande, il sera nécessaire de maintenir une certaine possibilité d'urbanisation, maîtrisée, des villages.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 21 rectifié, présenté par Mme Primas, MM. G. Larcher et Gournac, Mme Duchêne et M. Savin, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 9

Après le mot :

lesquels

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

des constructions peuvent être autorisées.

II. - En conséquence, alinéas 10, 11 et 12

Supprimer ces alinéas.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 598 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 13

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions de raccordement au réseau de distribution d'eau potable ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 448 rectifié *bis* est présenté par MM. Tandonnet et Roche, Mme Férat et MM. Amoudry et Guerriau.

L'amendement n° 529 rectifié *bis* est présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 14

Supprimer cet alinéa.

Ces amendements ne sont pas soutenus.

L'amendement n° 599 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Alinéa 14

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Ces secteurs sont délimités avec l'accord du représentant de l'État dans le département, après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles et des services départementaux d'incendie et de secours. Ces avis sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 636 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Dubois, Roche, Guerriau, Amoudry et Maurey, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Toutefois, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromettent pas l'exploitation agricole. Le règlement précise les critères qui définissent cet intérêt. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Je viens d'évoquer le cas du pastillage, avec la possibilité de définir les zones de construction. Mais il y a aussi toutes les autres zones agricoles qui ne font pas l'objet d'un pastillage. Pour celles-ci, le projet de loi prévoit que le changement de destination, et donc la réhabilitation, ne sera possible que dès lors qu'un inventaire de l'ensemble du patrimoine aura été effectué. Je ne sais pas si vous vous rendez bien compte de ce que cela implique !

Je reprends l'exemple, que j'ai précédemment cité, des 250 villages dans une communauté de moins de 15 000 habitants. Pour une quinzaine de bâtiments d'exploitation agricole intéressants – des bâtiments historiques en pierre – qui pourraient être réhabilités en logements, il faudra faire un inventaire de 3 000 ou 4 000 bâtiments, ce qui est pratiquement impossible.

C'est la raison pour laquelle je présente cet amendement. Mon idée est la suivante : s'il faut bien évidemment maîtriser l'urbanisation, les bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial doivent pouvoir faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas compromise.

Ce n'est pas au maire d'en décider. Le règlement doit préciser les critères qui définissent l'intérêt architectural ou patrimonial. Ainsi, on pourra changer la destination de ces bâtiments, accueillir de nouvelles populations, construire des logements, éviter le mitage et l'extension urbaine. Ces villages ont le mérite d'exister. Ne les laissons pas tomber en ruine !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 637 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Dubois, Roche, Guerriau et Amoudry, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Toutefois, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de desti-

nation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Le règlement précise les critères qui définissent cet intérêt. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Cet amendement est plus réducteur que le précédent, puisque je n'y intègre pas l'extension limitée. Mais ce serait dommage...

**Mme la présidente.** L'amendement n° 813, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 16

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Cet amendement permettra – je l'espère ! – de répondre aux demandes formulées par MM. Jarlier et Dallier dans leurs amendements.

Nous avons eu en commission des affaires économiques, je vous le rappelle, une discussion assez animée sur la problématique des constructions en milieu rural et en zone de montagne. Ce matin, nous avons réintroduit, sur proposition du rapporteur, et la commission l'a accepté, la règle de dérogation ; des amendements avaient été proposés en ce sens par tous les groupes.

Je vous propose par cet amendement d'introduire une souplesse dans les règles relatives aux autorisations d'urbanisme en zone agricole – il n'est pas question ici des zones naturelles – dans les communes dotées d'un PLU.

Le changement de destination est étendu à tous les bâtiments agricoles, au lieu d'un seul dans le droit en vigueur, à condition que ces bâtiments aient été inventoriés par le PLU. Par ailleurs, ces bâtiments pourront également faire l'objet d'une extension limitée.

Cette extension du champ de la disposition actuellement prévue par le code de l'urbanisme est équilibrée par un renforcement des contrôles, puisque les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la CDCEA, comme nous l'avons proposé ce matin.

Je voudrais vous convaincre, mes chers collègues, qu'il s'agit d'une avancée non négligeable en direction des communes non seulement des zones rurales, mais aussi des zones de montagne.

Si cet amendement est adopté, il sera de nature à satisfaire les amendements présentés par MM. Jarlier et Dallier, au nom de Mme Lamure et de M. Lenoir.

Monsieur Dallier, il faudra en faire part à M. Lenoir, auprès duquel je m'étais engagé en commission à retravailler la question, mais il le verra en lisant le compte rendu de nos débats...

**Mme la présidente.** L'amendement n° 530 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 16

1° Après les mots :

zones agricoles

insérer les mots :

naturelles ou forestières,

2° Remplacer les mots :

bâtiments agricoles

par les mots :

bâtiments

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 642 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Guerriau et Amoudry, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Il s'agit de traiter du problème des bâtiments d'intérêt particulier dans les zones naturelles. Il faut veiller à maîtriser parfaitement les évolutions dans ces zones, y compris les changements de destination de locaux.

Cet amendement permet d'identifier ces bâtiments afin de pouvoir les rénover, procéder à un changement de destination, sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette disposition est tout de même très encadrée.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission sollicite le retrait des amendements n° 341 rectifié, 635 rectifié, 636 rectifié et 637 rectifié. En effet, ces quatre amendements seront satisfaits si mon amendement n° 813 est adopté.

La commission sollicite également le retrait de l'amendement n° 642 rectifié. À défaut, elle émettra un avis défavorable, car, comme je l'ai dit tout à l'heure, nous ne souhaitons pas que ce dispositif, ouvert aux zones agricoles, soit étendu aux zones naturelles.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Pour être tout à fait honnête, il me semble que l'ensemble des amendements ne sont pas complètement satisfaits par l'amendement du rapporteur. Néanmoins, ce dernier constitue une position équilibrée par rapport à la philosophie générale du projet de loi. Il répond à chacun des points que les uns et les autres ont soulevés, et le Gouvernement le soutient.

Je pense notamment, monsieur Jarlier, que l'un de vos amendements pose un risque en n'encadrant pas suffisamment le changement de destination et les extensions de bâtiments : il convient, notamment, d'éviter la disparition des exploitations agricoles au profit de résidences secondaires. En effet, à partir du moment où les bâtiments ont vraiment changé de destination, un vrai risque pèse sur le maintien de l'activité agricole en tant que telle.

Au reste, ce n'est pas moi qui le dis ; ce sont les représentants des syndicats agricoles, très vigilants sur les conséquences de l'urbanisation, y compris s'agissant des bâtiments agricoles transformés en résidences secondaires. De telles exploitations sont parfois complexes : elles peuvent créer des difficultés et des conflits d'usage dans des zones qui n'en connaissaient pas avec les pratiques agricoles traditionnelles.

Je sollicite donc le retrait des amendements n° 341 rectifié, 635 rectifié, 636 rectifié et 637 rectifié, au profit de l'amendement n° 813, présenté par le rapporteur. À défaut, j'émettrais un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

**M. Marc Daunis.** Je pense que la proposition de M. le rapporteur est particulièrement bienvenue. Elle répond à de vrais problèmes, évoqués lors de nos débats. Elle permet aux petites communes – non seulement en zones de montagne, mais aussi dans les zones périurbaines ou péri-urales – de s'adapter à une réalité concrète.

Cela étant, je me pose une question de terminologie. Je veux être certain que l'expression « extension limitée » est appropriée. Personnellement, je ne connais que l'« extension mesurée », et j'aimerais qu'il soit vérifié qu'il n'y a pas, derrière, une portée juridique et des conséquences qui nous auraient éventuellement échappé.

Mais, sur le fond, je remercie le rapporteur de cet amendement très sain.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Monsieur Daunis, avec le cabinet de la ministre, qui pourra, je pense, vous apporter ses propres précisions, nous avons veillé à l'équilibre ainsi qu'à la justesse des mots, pour parer à tout risque juridique.

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Évelyne Didier, pour explication de vote.

**Mme Évelyne Didier.** Je souhaiterais illustrer le débat en vous faisant part d'un cas concret.

Dans ma commune, il y a une ferme en plein champ, au milieu d'une exploitation agricole, complètement à l'écart.

Cette ferme a fait l'objet d'une vente « à la découpe », si je puis dire, lorsque les membres de la famille se sont séparés. De fait, une grange a été transformée en habitation. Or la personne qui s'y est installée a cherché des difficultés à l'agriculteur, qui avait entreposé des produits – des herbicides notamment – dans le local situé juste à côté.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Un comble !

**Mme Évelyne Didier.** Par ailleurs, les personnes concernées ont entonné le couplet classique : payant mes impôts comme tout le monde, je veux une route, etc.

**M. Marc Daunis.** Des trottoirs, l'éclairage,...

**Mme Évelyne Didier.** Méfions-nous donc des bonnes intentions. Il faut aussi parfois juger au cas par cas et faire confiance aux élus.

**M. Marc Daunis.** Bravo !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

**Mme Mireille Schurch.** Nous partageons tous ces préoccupations. Je suis moi-même élue dans une commune rurale.

J'aimerais savoir si une vieille grange abandonnée, qui n'a ni l'eau ni l'électricité, fait partie des bâtiments visés par l'amendement de M. Bérit-Débat. Si tel est le cas, il va falloir la raccorder à ces réseaux. On imagine les problèmes qui se poseront !

**M. Marc Daunis.** Il faut régler au cas par cas !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** D'abord, je veux remercier Mme Didier pour l'exemple concret qu'elle a évoqué : il illustre ce que je venais de dire, à savoir qu'au-delà des seules questions d'urbanisme se posent des problèmes d'usage et de vie.

Pour répondre à Mme Schurch, la possibilité de rendre utilisable ce bâtiment ne préjuge en rien de la délivrance du permis de construire, lequel est fonction de la possibilité de relier ledit bâtiment aux réseaux et à l'assainissement. On retombe là dans les règles traditionnelles de délivrance du permis de construire,...

**M. Marc Daunis.** Bien sûr !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** ... puisqu'il ne s'agit pas d'un bâtiment autonome et démontable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

**M. Pierre Jarlier.** Je ne nie pas que le rapporteur améliore considérablement le texte de la commission. Mais, soyons clairs, deux difficultés vont se poser.

Premièrement, ce sera seulement à titre exceptionnel que l'on pourra pastiller les zones agricoles de certains villages et donc y construire. Je le répète, en prévoyant l'obligation de recueillir l'autorisation du préfet et l'avis de la commission agricole, vous mettez ceinture et bretelles. Soyez tranquilles, il ne se passera plus rien dans ces villages ! Comme je l'ai dit lors de la discussion générale, pour l'heure, il y a encore une vie dans ces territoires ruraux. J'espère que cela continuera...

Deuxièmement, en dehors des zones pastillées, il faudra réaliser un inventaire systématique de tous les bâtiments susceptibles d'être réhabilités pour pouvoir les changer de destination.

Une communauté d'environ 12 000 habitants, 250 villages, une vingtaine de bâtiments intéressants par village : en Auvergne, dans le Massif central, les Pyrénées ou les Alpes, c'est souvent à cela que ressemble l'urbanisation. Cela représente à peu près 5 000 bâtiments à identifier pour pouvoir les intégrer dans le règlement. Ce n'est pas réaliste !

J'ai entendu ce qu'a dit Mme Didier sur les potentiels abus dans les changements de destination de locaux et les problèmes de voisinage qui risquent de se poser quand une nouvelle population arrive. Or, dans les territoires ruraux, ce

sont les agriculteurs qui veulent rénover les maisons, les anciennes granges et les anciens bâtiments agricoles. Ils veulent les rénover pour habiter au village, pour ne pas construire et parce que ces bâtiments appartenaient bien souvent à leurs ancêtres – quant aux bâtiments d'exploitation, ils se situent à l'extérieur du village.

On va donc à rebours de ce qu'il faudrait faire. Je pense vraiment qu'il faut travailler sur ce sujet au cours de la navette.

Très sincèrement, monsieur le rapporteur, autant l'esprit de votre amendement est intéressant, autant il est beaucoup trop restrictif de prévoir que le règlement peut désigner des bâtiments. Je le répète, ce n'est pas réaliste. Je vous laisse imaginer le coût que représentera l'inventaire de ces bâtiments pour l'EPCI qui sera chargé de l'élaboration de ce document. Malheureusement, on condamne ainsi un patrimoine très intéressant qui aurait pu être réhabilité et faire l'objet d'un changement de destination pour accueillir une nouvelle population.

En outre, je vous le dis franchement, madame la ministre, une telle disposition constitue aussi un frein à l'équilibre et à l'égalité des territoires, parce que l'on ne pourra pas développer les villages, y accueillir de nouveaux habitants si l'on ne réhabilite pas ce patrimoine intéressant. Je pense que l'on va trop loin en prévoyant qu'il faut désigner tous les bâtiments susceptibles de changer de destination.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Jarlier, je ne peux vous laisser dire cela, pour deux raisons.

Premièrement, l'idée est bien que cette procédure demeure exceptionnelle. Sinon, on inverserait la logique et on participerait à la destruction des terres agricoles. On ne peut à la fois avoir des objectifs et ne prendre aucune des mesures qui permettent de répondre aux problèmes identifiés sur le terrain depuis des années. Je peux tout entendre, mais je refuse les contradictions.

Deuxièmement, si l'on n'identifie pas la liste des bâtiments, ainsi que le propose le rapporteur, c'est le maire qui devra décider au coup par coup. Je vous laisse imaginer la pression qui va peser sur ses épaules.

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** Oui !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La solution de règles discrétionnaires est mauvaise : elle met les élus dans des situations extrêmement inconfortables.

*A contrario*, l'amendement du rapporteur est équilibré. Vous ne pouvez pas dire qu'il tend à tout mettre sous cloche. Ne nous engageons pas dans ce type de débat ! Depuis le début, nous avons essayé de travailler sur ce texte – notamment pour toutes les dispositions relatives à l'urbanisme – de manière extrêmement fine et responsable, en nous appuyant sur les réalités actuelles, et pas sur de grands mots.

Je le dis sans mauvais esprit, mais toutes les dispositions sur lesquelles nous travaillons actuellement auraient très bien pu figurer dans le cadre de la loi dite « Grenelle 2 ». La loi Grenelle 1 contenait de grands engagements en matière de lutte contre la disparition des règles agricoles. Il eût été logique que la loi Grenelle 2 traduise ces engagements.

Il faut avancer, et le faire de manière responsable et précise. Monsieur Jarlier, ne tombons ni les uns ni les autres dans la caricature !

Je le répète, la disposition présentée par le rapporteur est équilibrée et fine. Elle donnera la possibilité de ne pas bloquer ou laisser se dégrader des bâtiments ayant vocation à changer d'usage, sans faire peser sur les épaules des élus le risque lié aux compétences discrétionnaires : celui d'avoir à prendre des décisions complexes.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** Malgré mon incompétence manifeste en la matière, j'ai été convaincu par les arguments du rapporteur. Je retire donc l'amendement n° 341 rectifié.

Je pense que mon collègue Lenoir ne m'en voudra pas. De toute façon, la navette permettra d'améliorer les choses.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 341 rectifié est retiré.

Monsieur Jarlier, les amendements n° 635 rectifié, 636 rectifié et 637 rectifié sont-ils maintenus ?

**M. Pierre Jarlier.** Oui, madame la présidente.

Je précise que, aux termes de mon amendement n° 635 rectifié, ce n'est pas le maire qui décide : c'est le règlement qui fixe les conditions dans lesquelles on peut envisager le changement de destination. Le maire n'a donc pas à prendre de décision en opportunité.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 635 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 636 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 637 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 813.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'amendement n° 642 rectifié n'a plus d'objet.

L'amendement n° 600 rectifié, présenté par MM. Collombat, Alfonsi, Baylet, Chevènement, Collin, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 17

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Fixer dans les zones où les constructions sont admises mais non raccordées aux réseaux publics d'eau et d'assainissement un ou des coefficients d'occupation des sols fixant la densité de ces constructions ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisie de huit amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 237, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

« 1° *bis* Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

« - dans les zones urbaines et à urbaniser ;

« - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées à l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions. »

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Nous continuons de considérer que le coefficient d'occupation des sols, le COS, est un instrument pertinent et que les collectivités doivent pouvoir continuer à utiliser cet outil de définition de l'aménagement.

Permettez-moi de citer ce qu'en dit l'Association des maires ruraux de France, qui partage notre préoccupation, dans le courrier daté du 8 octobre dernier qu'elle a fait parvenir à tous les parlementaires : « Quant à la suppression du COS, cela présente le grand désavantage de priver les élus d'outils intéressants ou d'en compliquer l'exercice. En effet, il en est ainsi du COS différencié, utilisé principalement dans les grandes agglomérations pour assurer une certaine mixité fonctionnelle ou privilégier telle ou telle catégorie de constructions, également le transfert de COS, objet de réflexions dans les zones montagne ou littoral. Enfin, le calcul du versement pour sous-densité, certes aujourd'hui très peu utilisé, est facilité par l'application du COS ».

L'association indique qu'il convient de maintenir la possibilité – facultative, rappelons-le – d'instaurer un COS. En effet, chaque maire l'utilise à son gré.

Nous espérons que notre amendement, relayant ainsi la demande cette association, pourra être adopté.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 50 rectifié est présenté par MM. Amoudry, Bockel, J. Boyer, Deneux, Détraigne, Dubois et J.L. Dupont, Mme Férat, MM. Guerriau, Marseille et Merceron, Mme Morin-Desailly, MM. Tandonnet, Bernard-Reymond, Carle, Hérisson, Pierre, Savin, Vial et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC.

L'amendement n° 430 rectifié est présenté par MM. Vairetto et Teston.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes, pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser le regroupement des constructions et la sauvegarde des espaces naturels à protéger ;

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 50 rectifié.

**M. Pierre Jarlier.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. André Vairetto, pour présenter l'amendement n° 430 rectifié.

**M. André Vairetto.** Cet amendement vise à maintenir un dispositif spécifique qui a fait la preuve de son utilité, notamment dans les territoires de montagne. Le transfert de COS permet la translation de droits à construire vers un terrain à partir d'autres parcelles, voisines ou non, appartenant en principe à des propriétaires différents. Il concerne les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, donc les zones naturelles et forestières, dites « zones N ».

Ce transfert constitue ainsi un outil de protection dans une approche qui conserve et valorise les droits à construire de chacun des propriétaires. La suppression du COS qui figure dans le projet de loi rend ce dispositif caduc. Le présent amendement doit donc être adopté pour maintenir un dispositif tout à fait adapté aux zones de montagne.

**Mme la présidente.** Les deux amendements suivants sont également identiques.

L'amendement n° 247 rectifié *bis* est présenté par Mme Lamure, MM. Guené et César, Mme Sittler et MM. Reichardt et Grignon.

L'amendement n° 306 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Delahaye et Bockel, Mme Gourault et MM. Guerriau et Amoudry.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 25

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

7° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

« - dans les zones urbaines et à urbaniser ;

« - dans les zones à protéger en raison de la qualité des paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4 des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions. »

L'amendement n° 247 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour présenter l'amendement n° 306 rectifié *bis*.

**Mme Jacqueline Gourault.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Je suis saisie à nouveau de deux amendements identiques.

L'amendement n° 277 rectifié *bis* est présenté par Mme Lamure et MM. Guené, César, Reichardt et Grignon.

L'amendement n° 307 rectifié *bis* est présenté par MM. Marseille, Delahaye et Bockel, Mme Gourault et MM. Guerriau et Amoudry.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes, où des transferts de constructibilité sont prévus dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises.

De même, dans les zones urbaines et à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupations des sols différenciés au bénéfice de la diversité urbaine.

L'amendement n° 277 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour présenter l'amendement n° 307 rectifié *bis*.

**Mme Jacqueline Gourault.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 640 rectifié, présenté par MM. Jarlier et Guerriau, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes, où des transferts de constructibilité sont prévus dans les conditions précisées par l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises.

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Cet amendement se situe dans le prolongement de ceux qui ont déjà été défendus : il vise à permettre la mise en place de COS pour tenir compte des spécificités de certains secteurs.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Les amendements qui viennent d'être présentés sont très proches : ils visent à maintenir la possibilité de réguler dans les PLU la densité du bâti au moyen du COS. Or, beaucoup d'entre nous le savent, il existe des outils bien plus efficaces que le coefficient d'occupation des sols pour réguler la densité.

En outre, à l'article 74, je présenterai un amendement tendant à permettre le transfert des droits à construire sans s'appuyer sur la notion de COS, qui devient donc également inutile dans ce dernier cas de figure.

Pour toutes ces raisons, la commission a émis un avis défavorable sur tous ces amendements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement sollicite le retrait de tous ces amendements au profit de l'amendement que présentera le rapporteur. À défaut, l'avis sera défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 237.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 50 rectifié et 430 rectifié.

*(Les amendements ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 306 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 307 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 640 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 729 rectifié, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 21

Rédiger ainsi cet alinéa :

« 2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

La parole est à M. Joël Labbé.

**M. Joël Labbé.** La trame verte et bleue, mesure phare du Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire essentiel dont l'objectif est de constituer ou reconstituer un réseau écologique cohérent afin de préserver la biodiversité au travers de la protection et de la restauration des continuités écologiques.

Cet amendement vise à fournir aux élus un outil plus opérationnel pour traduire les trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme. En effet, les élus locaux se fondent actuellement sur l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, qui porte sur le règlement du PLU, pour y inscrire la spécificité des trames vertes et bleues.

Cependant, cet usage écologique d'un texte créé initialement pour le patrimoine architectural a atteint les limites juridiquement acceptables par les collectivités. C'est la raison pour laquelle les habitats et les espaces naturels nécessaires à la mise en œuvre des continuités écologiques doivent être distingués des éléments identifiés au titre de la protection du patrimoine architectural.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission avait émis un avis défavorable sur l'amendement n° 729, considérant qu'il était déjà satisfait par les alinéas 21 et 24. Depuis lors, il a été réécrit ; je ne peux donc préjuger l'avis de la commission.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Comme vient de l'indiquer le rapporteur, l'amendement n° 729 était satisfait. En effet, le 2° du II de l'article L. 123-1-5, dans sa rédaction issue du projet de loi, permet de protéger des sites et des secteurs pour des motifs écologiques.

Nous étions en outre réservés sur cet amendement, monsieur Labbé, car sa rédaction risquait d'entraîner des difficultés d'interprétation pour les collectivités. Nous vous avons donc proposé de le modifier pour qu'il soit fait état de motif d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. C'est la version que vous venez de nous soumettre. Elle est juridiquement solide et n'occasionnera aucun risque pour les collectivités locales.

Le Gouvernement émet donc un avis favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 729 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 449 rectifié *bis*, présenté par MM. Tandonnet et Roche, Mmes Gourault et Férat et MM. Amoudry et Guerriau, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 25

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

La parole est à Mme Jacqueline Gourault.

**Mme Jacqueline Gourault.** L'amendement tend à fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans les zones d'assainissement non collectif ou lorsqu'il s'agit de préserver l'intérêt paysager de la zone concernée.

**Mme la présidente.** Le sous-amendement n° 827, présenté par M. Jarlier, est ainsi libellé :

Amendement n° 449 rectifié *bis*

Alinéa 3

Rédiger ainsi cet alinéa :

« ...° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Le sous-amendement vise à limiter la fixation d'une superficie minimale au seul cas des terrains concernés par un dispositif d'assainissement non collectif.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** On parle ici du SPANC, le service public d'assainissement non collectif. Quelle que soit la commune, rurale ou non, je reste dubitatif.

Je peux vous dire que dans, ma commune, 50 % des assainissements sont non collectifs, et je ne vois pas quelle pourrait être la dimension des terrains que vous souhaitez. Si vous disposez de cent mètres carrés, il sera peut-être compliqué de faire de l'assainissement collectif. Mais, sur une telle surface, on trouve plutôt des maisons et, en zone rurale, il y a toujours un terrain autour du bâtiment. Très honnêtement, pour bien connaître la question, j'estime que cette précision n'est pas nécessaire.

La commission a donc émis un avis défavorable sur l'amendement n° 449 rectifié *bis*. Elle n'a pas examiné le sous-amendement n° 827, mais, à titre personnel, j'émet également un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'ai déjà eu l'occasion d'exprimer ma position sur le sujet.

La taille minimale des parcelles est un sujet défensif, qui contribue, dans un certain nombre d'endroits, à un urbanisme étalé et de mauvaise qualité.

La question posée est celle de la taille minimale d'une parcelle pour permettre l'assainissement non collectif. Je le répète, si celle-ci est trop petite et que l'assainissement n'est pas possible, le permis de construire ne peut pas être délivré. La mesure proposée est donc redondante.

Par principe, dans une zone non couverte par un assainissement collectif, il est aujourd'hui nécessaire, pour la délivrance du permis de construire, que l'assainissement non collectif soit prévu dans les règles définies dans le cadre des SPANC. La question posée se résout d'elle-même. Je pense donc, madame Gourault, que vous pouvez retirer cet amendement.

**Mme Jacqueline Gourault.** Bien madame !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 449 rectifié *bis* est retiré.

En conséquence, le sous-amendement n° 827 n'a plus d'objet.

L'amendement n° 605, présenté par MM. Bizet, Lefèvre et Bas, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 25

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Afin d'optimiser l'utilisation des surfaces et améliorer les performances énergétiques des constructions, permettre l'extension des parties privatives sur les parties communes inutilisées ou désaffectées, conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 434 rectifié, présenté par MM. Revet, Bizet, Pierre, Bécot, Beaumont et Hérisson, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 32

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

...- Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'urbanisme dont est dotée la commune, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements, comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 708 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 33

Rédiger ainsi cet alinéa :

II. - L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur avant la publication de la présente loi, reste applicable aux plans locaux d'urbanisme et documents en tenant lieu approuvés à cette date et aux plans locaux d'urbanisme en cours de modification, mise en compatibilité, élaboration ou révision, si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu à cette date ou, lorsque le débat n'est pas exigé, si la notification aux personnes publiques associées est intervenue à cette date. Toutefois les organes délibérants des établissements

publics de coopération intercommunale peuvent opter pour une application de l'article L. 123-1-5 dans sa version issue de la présente loi.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 712 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 33

Rédiger ainsi cet alinéa :

II. - L'article L. 123-1-5 dans sa rédaction en vigueur avant la publication de la présente loi reste applicable aux plans locaux d'urbanisme et documents en tenant lieu approuvés à cette date.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 713 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 33

Rédiger ainsi cet alinéa :

II. - L'article L. 123-1-5 dans sa rédaction en vigueur avant la publication de la présente loi reste applicable aux plans locaux d'urbanisme et documents en tenant lieu approuvés à cette date et aux plans locaux d'urbanisme en cours de modification, mise en compatibilité, élaboration ou révision, si le projet a été arrêté à cette date. Toutefois les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale peuvent opter pour une application de l'article L. 123-1-5 dans sa version issue de la présente loi.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 73, modifié.

(L'article 73 est adopté.)

**Article 74 (priorité)**  
**(Non modifié)**

- ① I. - Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa de l'article L. 111-6-2, la référence : « 7° » est remplacée par la référence : « 2° du II » ;
- ③ 2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 128-1, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « 2° du II » ;
- ④ 3° Au premier alinéa de l'article L. 473-2, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III » ;
- ⑤ 4° L'article L. 123-1-11 est ainsi modifié :
- ⑥ a) Les cinq premiers alinéas sont supprimés ;
- ⑦ b) Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ - à la première phrase, les mots : « à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « et à l'emprise au sol » ;
- ⑨ - la dernière phrase est ainsi rédigée :

⑩ « L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. » ;

⑪ c) Au septième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « premier » ;

⑫ 5° L'article L. 123-4 est abrogé.

⑬ Toutefois, il demeure applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert de coefficient d'occupation des sols conclue avant l'entrée en vigueur de la présente loi ;

⑭ 6° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 127-1, les mots : « du coefficient d'occupation des sols ou » sont supprimés ;

⑮ 7° Au premier alinéa de l'article L. 128-1, les mots : « et à la densité d'occupation des sols » sont supprimés ;

⑯ 8° À la fin de l'article L. 128-3, les mots : « de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit » sont remplacés par les mots : « du volume autorisé par le gabarit de la construction » ;

⑰ 9° Le second alinéa de l'article L. 331-37 est supprimé ;

⑱ 10° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 331-40 est ainsi rédigée :

⑲ « Le contribuable peut également fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée, compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d'énergie. »

⑳ II. - Les rescrits délivrés en application de l'article L. 331-35 et du dernier alinéa de l'article L. 331-38 du code de l'urbanisme antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols.

㉑ III. - À la première phrase de l'article L. 342-18 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».

**Mme la présidente.** Je suis saisie de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les trois premiers sont identiques.

L'amendement n° 51 rectifié est présenté par MM. Amoudry, Bockel, J. Boyer, Deneux, Détraigne, Dubois et J.L. Dupont, Mme Férat, MM. Guerriau et Merceron, Mme Morin-Desailly, MM. Tandonnet, Bernard-Reymond, Carle, Hérisson, Pierre, Savin, Vial et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC.

L'amendement n° 339 rectifié est présenté par M. Carle, Mme Lamure, M. Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 431 rectifié est présenté par MM. Vairetto et Teston.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 12 et 13



Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 51 rectifié.

**M. Pierre Jarlier.** Il s'agit d'un amendement de cohérence concernant le système de transfert des possibilités de construction résultant du COS dans les zones naturelles de protection paysagère en vue de favoriser le regroupement des constructions dans certains secteurs. Ce système, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, est codifié.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains qui s'y trouvent s'ajoutant alors aux possibilités transférées.

Il s'agit de préserver les transferts de COS, qui restent la meilleure façon de densifier la population dans les secteurs ruraux. Le rapporteur doit avoir des réponses aux interrogations que suscite la suppression de ces transferts par le texte...

On pourrait tout à fait recourir à la notion de droit à construire pour densifier ces secteurs où un certain nombre de constructions sont susceptibles d'être regroupées. Cela irait dans le sens de la lutte contre l'étalement urbain et le mitage.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 339 rectifié.

**M. Philippe Dallier.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. André Vairetto, pour présenter l'amendement n° 431 rectifié.

**M. André Vairetto.** Cet amendement tend à prolonger un dispositif qui existe déjà, celui du transfert de COS dans les zones naturelles. Dans les zones de montagne, où le prix du foncier est élevé, ce dispositif permet effectivement de protéger des terrains. J'insiste donc pour que ce dispositif puisse être maintenu.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 814, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 12

Rédiger ainsi cet alinéa :

5° Au premier alinéa de l'article L. 123-4, les mots : « du coefficient d'occupation du sol fixé », sont remplacés par les mots : « des règles qu'il fixe ».

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Le présent amendement, dont j'ai annoncé la présentation précédemment, tend à créer un dispositif de transfert de droits à construire indépendant de la notion de coefficient d'occupation des sols. Le transfert de COS n'est en effet qu'un moyen de transférer des droits à construire, que ces droits soient calculés sur la base d'un COS ou sur la base de règles de hauteur, d'emprise au sol ou de gabarit.

Avec la suppression du COS à l'article 73, la densité du bâti sera désormais déterminée par ces règles relatives à la seule morphologie du bâtiment. Il s'imposait donc de redéfinir les possibilités de transfert de droits à construire en s'appuyant uniquement sur ces règles.

Tel est l'objet de cet amendement, qui permet, même sans COS, de bénéficier de transferts de droits à construire. J'espère que la perspective de son adoption incitera les

auteurs des amendements identiques n° 51 rectifié, 339 rectifié, 431 rectifié et de l'amendement n° 547 rectifié à les retirer.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 547 rectifié, présenté par MM. Amoudry, Bockel, J. Boyer, Deneux, Dubois et J. L. Dupont, Mme Férat, MM. Guerriau, Marseille, Merceron, Tandonnet, Carle, Hérisson, Savin, Vial et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Alinéa 13

Remplacer les mots :

avant l'entrée en vigueur de la présente loi

par les mots :

dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Il s'agit simplement de prévoir un certain délai pour la mise en œuvre des transferts de COS.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Comme je l'ai déjà indiqué en présentant l'amendement n° 814, je demande le retrait de tous ces amendements en discussion commune au profit de celui de la commission.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Monsieur Jarlier, l'amendement n° 51 rectifié est-il maintenu ?

**M. Pierre Jarlier.** Les dispositions de l'amendement de la commission répondent parfaitement aux préoccupations des élus de montagne, notamment. Le transfert de droit à construire sera possible, sans reposer sur le COS – je parle ici sous le contrôle de mon collègue André Vairetto, qui préside le groupe d'études sur le développement économique de la montagne. (*M. André Vairetto acquiesce.*)

Je retire donc cet amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 51 rectifié est retiré.

Monsieur Dallier, l'amendement n° 339 rectifié est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 339 rectifié est retiré.

Monsieur Vairetto, l'amendement n° 431 rectifié est-il maintenu ?

**M. André Vairetto.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 431 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 814.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, l'amendement n° 547 rectifié n'a plus d'objet.

L'amendement n° 810, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 13

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° À la première phrase du premier alinéa de l'article L.123-13-3, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « premier » ;

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Cet amendement vise à corriger une référence.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 810.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 74, modifié.

*(L'article 74 est adopté.)*

#### Section 6 (priorité)

### Mobiliser les terrains issus du lotissement

#### Article 75 (priorité)

- ① I A. – L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, les mots : « approuvés d'un lotissement » sont remplacés par les mots : « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, » ;
- ③ 2° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. » ;
- ⑤ 3° *(Supprimé)*
- ⑥ I. – L'article L. 442-10 du même code est ainsi modifié :
- ⑦ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ⑧ a) Les mots : « les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers » sont remplacés par les mots : « la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié » ;
- ⑨ b) Les mots : « , notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est » sont remplacés par les mots : « du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être » ;
- ⑩ 2° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑪ « Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. » ;

⑫ 3° Au second alinéa, la référence : « à l'alinéa précédent » est remplacée par la référence : « au premier alinéa ».

⑬ II. – L'article L. 442-11 du même code est ainsi modifié :

⑭ 1° Après le mot : « charges, », sont insérés les mots : « qu'il soit approuvé ou non approuvé, » ;

⑮ 2° Le mot : « les » est supprimé ;

⑯ 3° Après le mot : « concordance », sont insérés les mots : « ces documents » ;

⑰ 4° Après les mots : « en tenant lieu », sont insérés les mots : « , au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ». – *(Adopté.)*

#### Section 7 (priorité)

### Aménagement opérationnel

#### Article additionnel avant l'article 76 (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 683 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 76

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le quatrième alinéa du V de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la cession d'un terrain bâti ou non du domaine privé de l'État s'inscrit dans une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, qui porte sur un périmètre de plus de 5 hectares, et après avis des ministres chargés du logement et du domaine, au vu du rapport transmis par le représentant de l'État dans la région, la convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et l'acquéreur prévoit un découpage du terrain par tranches permettant chacune un contrôle du dispositif de décote dans les conditions prévues aux deux alinéas ci-dessus. »

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 683 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 76.

**Article 76 (priorité)**

- ① I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le deuxième alinéa de l'article L. 300-4 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ③ « Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel. » ;
- ④ 2° À l'article L. 311-7, il est rétabli un *b* ainsi rédigé :
- ⑤ « *b*) D'une modification simplifiée dans les conditions définies aux articles L. 123-13-1 et L. 123-13-3 ; ».
- ⑥ II. – L'article L. 122-3 du code de l'environnement est ainsi modifié :
- ⑦ 1° Après le II, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :
- ⑧ « II *bis*. – Il fixe les conditions dans lesquelles, dans le cas d'une opération d'aménagement réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact préalable à la création de la zone peut tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, travaux et ouvrages réalisés au sein de la zone. » ;
- ⑨ 2° (*Supprimé*)
- ⑩ 3° (*Supprimé*)
- ⑪ III. – Après le premier alinéa de l'article L. 1331-7 du code de la santé publique, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑫ « Toutefois, lorsque dans une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, l'aménageur supporte tout ou partie du coût de construction du réseau public de collecte des eaux usées compris dans le programme des équipements publics de la zone, la participation pour le financement de l'assainissement collectif est diminuée à proportion du coût ainsi pris en charge. » – (*Adopté.*)

**Articles additionnels après l'article 76 (priorité)**

**Mme la présidente.** Je suis saisie de sept amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 23 rectifié est présenté par MM. Vial, Amoudry, Bécot, Lefèvre, Emorine, Houel, Laufoaulu et B. Fournier, Mme Mélot, MM. Reichardt et Pierre, Mme Deroche, MM. César, P. Leroy, Cardoux, Doligé, Grosdidier et G. Bailly, Mme Masson-Maret, MM. Grignon, Hérisson, Longuet, Savin, Revet et Chauveau et Mme Lamure.

L'amendement n° 35 est présenté par M. Vairetto et Mme Bourzai.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 76

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La section II du chapitre VIII du titre I du livre III du code de l'urbanisme est complétée par deux articles L. 318-6 et L. 318-7 ainsi rétablis et un article L. 318-7-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 318-6.* – La réhabilitation d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles affecté à des logements locatifs à destination de la clientèle touristique peut être déclarée d'utilité publique, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

« *Art. L. 318-7.* – Les dispositions des articles L. 313-4-2 à L. 313-4-4, L. 313-10 et L. 313-11 sont applicables aux opérations de réhabilitation déclarées d'utilité publique en application de l'article L. 318-2.

« *Art. L. 318-7-1.* – En cas d'aliénation d'un lot de copropriété d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les propriétaires des lots contigus bénéficient d'un droit de priorité, lorsque cet immeuble est situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir ou a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 318-6. L'aliénation doit être précédée d'une déclaration au syndic, indiquant le prix et les conditions de la vente projetée. Le syndic en informe les propriétaires des lots contigus. La déclaration vaut offre de vente, valable deux mois à compter de la notification au syndic. »

L'amendement n° 23 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. André Vairetto, pour présenter l'amendement n° 35.

**M. André Vairetto.** La réhabilitation de l'immobilier est la condition de la pérennité de l'attractivité des stations de montagne ou balnéaires. Elle permettra d'éviter la fuite en avant immobilière au détriment des espaces naturels et la constitution de véritables friches. Elle constitue une source de travaux non délocalisables pour les entreprises. Elle permettra, grâce à la remise à niveau thermique des bâtiments, de lutter contre le réchauffement climatique. Enfin, elle apportera une réponse aux nouvelles attentes de la clientèle.

Néanmoins, force est de constater que les initiatives qui ont été prises par les acteurs locaux et les outils mis en place, notamment dans le cadre de la loi SRU, n'ont pas permis d'obtenir les résultats escomptés et se révèlent même des échecs au regard des sommes dépensées.

Il convient de mettre en œuvre des dispositifs qui permettent d'affirmer le volontarisme des communes et qui soient plus incitatifs pour les propriétaires, notamment en s'inspirant de procédures ayant fait la preuve de leur efficacité en matière de rénovation urbaine.

Cet amendement vise à lier la réhabilitation de l'immobilier de loisir à la procédure de restauration immobilière et à utiliser les outils spécifiques à celle-ci.

En effet, la procédure de restauration immobilière permet d'intervenir immeuble par immeuble et sur un ensemble d'immeubles, à l'intérieur d'un périmètre délimité par une déclaration d'utilité publique qui permet d'imposer la réalisation des travaux. Les communes ou l'EPCI arrêtent pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux et fixent un délai pour les réaliser. Les travaux sont notifiés à chaque propriétaire.

Si les collectivités locales n'ont pas la possibilité de mettre en place une telle procédure, c'est bien l'émergence de véritables friches urbaines que nous aurons à traiter dans les années qui viennent.

**Mme la présidente.** Les quatre amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 22 rectifié est présenté par MM. Vial, Amoudry, Bécot, Lefèvre, Emorine, Houel, Laufoaulu et B. Fournier, Mme Mélot, MM. Reichardt et Pierre, Mme Deroche, MM. César, P. Leroy, Cardoux, Doligé, Grosdidier et G. Bailly, Mme Masson-Maret, MM. Grignon, Hérisson, Longuet, Savin, Revet et Chauveau et Mme Lamure.

L'amendement n° 34 est présenté par M. Vairetto et Mme Bourzai.

L'amendement n° 602 rectifié est présenté par MM. Fortassin, Alfonsi, Baylet, Bertrand, Chevènement, Collin, Collombat et Hue, Mme Laborde et MM. Mézard, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

L'amendement n° 638 rectifié est présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 76

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La section II du chapitre VIII du titre I du livre III du code de l'urbanisme est complétée par deux articles L. 318-6 et L. 318-7 ainsi rétablis :

« *Art. L. 318-6.* – La réhabilitation d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles affecté à des logements locatifs à destination de la clientèle touristique peut être déclarée d'utilité publique, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de réhabilitation de l'immobilier de loisir, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

« *Art. L. 318-7.* – Les dispositions des articles L. 313-4-2 à L. 313-4-4, L. 313-10 et L. 313-11 sont applicables aux opérations de réhabilitation déclarées d'utilité publique en application de l'article L. 318-2. »

L'amendement n° 22 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. André Vairetto, pour présenter l'amendement n° 34.

**M. André Vairetto.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 602 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 638 rectifié.

**M. Pierre Jarlier.** Cet amendement a été parfaitement défendu par mon collègue président du groupe d'études sur le développement économique de la montagne. (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 639 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau, est ainsi libellé :

Après l'article 76

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La section II du chapitre VIII du titre I<sup>er</sup> du livre III du code de l'urbanisme est complété par un article L. 318-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 318-...* – En cas d'aliénation d'un lot de copropriété d'un immeuble soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les propriétaires des lots contigus bénéficient d'un droit de priorité, lorsque cet immeuble est situé dans le périmètre d'une opération de réhabilitation de l'immobilier de loisir ou a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 318-6. L'aliénation doit être précédée d'une déclaration au syndic, indiquant le prix et les conditions de la vente projetée. Le syndic en informe les propriétaires des lots contigus. La déclaration vaut offre de vente, valable deux mois à compter de la notification au syndic. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

**M. Pierre Jarlier.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Deux éléments me gênent dans cette série d'amendements.

D'une part, leur finalité, c'est-à-dire la réhabilitation d'un parc locatif touristique, me semble assez éloignée de l'objet du texte – mais d'autres amendements de cette nature ont été acceptés, il est vrai ! (*Sourires.*)

D'autre part, la déclaration d'utilité publique est une procédure lourde, exceptionnelle, qui n'est pas forcément adaptée à la finalité que veulent lui assigner les auteurs de ces dispositions.

Telles sont les raisons qui ont conduit la commission à émettre un avis défavorable sur tous ces amendements.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 35.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 34.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 638 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 639 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 248, présenté par M. Lenoir, est ainsi libellé :

Après l'article 76

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 642-8 du code du patrimoine est ainsi rédigé :

« *Art. L. 642-8.* - Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager mises en place avant la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précitée continuent à produire leurs effets de droit jusqu'à ce que s'y substituent des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et, au plus tard, dans un délai de six ans à compter de l'entrée en vigueur de cette même loi. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** J'en reprends le texte, au nom de la commission, madame la présidente !

**Mme la présidente.** Je suis donc saisie d'un amendement n° 829, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, et dont le libellé est strictement identique à celui de l'amendement n° 248.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 829.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 76.

#### **Article 77 (priorité) (Non modifié)**

- ① I. – Le chapitre II du titre II du livre III du code de l'urbanisme est complété par des articles L. 322-12 à L. 322-16 ainsi rétablis :
- ② « *Art. L. 322-12.* – L'association foncière urbaine de projet est une association foncière urbaine autorisée qui a pour objet de permettre la cession des terrains inclus dans son périmètre, après avoir réalisé un projet associant une opération de remembrement, au sens des 1° et 2° de l'article L. 322-2, et une opération d'aménagement, au sens de l'article L. 300-1.
- ③ « L'association foncière urbaine de projet est régie par les dispositions du présent chapitre, sous réserve des articles L. 322-13 à L. 322-16.
- ④ « *Art. L. 322-13.* – La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État dans le cadre d'une opération d'intérêt national peuvent délimiter des périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et les associations foncières urbaines de projet à mener leurs opérations de façon concertée.
- ⑤ « *Art. L. 322-14.* – Les propriétaires intéressés à la création d'une association foncière urbaine de projet adressent la demande d'autorisation à l'autorité administrative.
- ⑥ « Le dossier de la demande de création comprend notamment le projet de statuts et le périmètre des opérations envisagés, qui peut intégrer tout ou partie des unités foncières sur lesquelles porte le projet de l'association. Les statuts sont conformes au second alinéa de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires.
- ⑦ « Une copie du dossier est transmise à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, sur le territoire duquel est prévu le projet de l'association.
- ⑧ « *Art. L. 322-15.* – L'autorité administrative soumet le projet de création de l'association à enquête publique, conformément à l'article 12 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 précitée. Le dossier d'enquête publique comprend, le cas échéant, les prescriptions mentionnées à l'article L. 322-6.
- ⑨ « Après enquête publique, l'autorité administrative peut, après avoir recueilli l'accord du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, autoriser la création de l'association foncière urbaine.
- ⑩ « Lorsque le projet de l'association est prévu dans le cadre d'une opération d'intérêt national, l'autorité administrative peut, sur avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, autoriser la création de l'association foncière urbaine de projet.
- ⑪ « L'acte autorisant la création de l'association foncière urbaine de projet est publié, affiché dans chaque commune sur le territoire de laquelle s'étend le périmètre de l'association et notifié aux propriétaires, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.
- ⑫ « *Art. L. 322-16.* – Les dispositions relatives à la modification des conditions initiales de l'association foncière urbaine de projet sont régies par la section 1 du chapitre IV du titre III de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 précitée.
- ⑬ « Toutefois, par dérogation à ces dispositions, les statuts peuvent prévoir que, lorsqu'un membre de l'association souhaite vendre tout ou partie de ses terrains aménagés à un acquéreur qui ne veut pas être inclus dans le périmètre de l'association foncière urbaine de projet et les distraire du périmètre de l'association, l'assemblée générale de l'association, à la majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des terrains de l'association ou au moins les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié des superficies des terrains, peut approuver, sans enquête publique préalable, la distraction des terrains à vendre du périmètre de l'association et fixer les conditions financières dans lesquelles le vendeur reste redevable des emprunts et des participations prévues.
- ⑭ « En dessous d'un seuil de surface fixé par décret en Conseil d'État, la décision de distraction de ces terrains peut être prise à la majorité des membres de l'association.
- ⑮ « En cas de distraction approuvée, l'autorité administrative qui a autorisé la création de l'association foncière urbaine de projet modifie son périmètre en conséquence. »
- ⑯ II. – L'article L. 332-12 du même code est ainsi modifié :

- ⑰ 1° Le premier alinéa est complété par les mots : « ainsi qu'aux associations foncières urbaines de projet » ;
- ⑱ 2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet par l'acte autorisant sa création » ;
- ⑲ 3° Au *c*, la référence : « ou à l'article L. 332-11-3 » est supprimée ;
- ⑳ 4° Après le *d*, il est inséré un *e* ainsi rédigé :
- ㉑ « *e*) La taxe d'aménagement prévue à la section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du présent titre. » ;
- ㉒ 5° Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou de l'association foncière urbaine de projet ». – (*Adopté.*)

#### Article additionnel après l'article 77 (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 438 rectifié *bis*, présenté par MM. Revet, J. Boyer, Chauveau et Pierre et Mmes Des Esgaulx, Hummel, Bruguère et Sittler, est ainsi libellé :

Après l'article 77

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dès lors que n'est pas remise en cause l'économie générale du document d'urbanisme dont elle est dotée et que le classement en zone constructible de la ou des parcelles identifiées ne constitue pas un risque pour l'économie de l'activité dont elle était partie intégrante, dès lors que le nouveau classement ne porte pas une atteinte manifeste à l'environnement, la commune peut décider dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée de procéder au classement de nouveaux terrains en zone constructible. La révision peut concerner dans une même opération plusieurs parcelles dont les affectations ne seront pas forcément identiques. Cette révision, si elle est globalisée, fait l'objet d'une seule enquête publique.

Cet amendement n'est pas soutenu.

#### Article 77 bis (priorité) (Non modifié)

- ① Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est complété par un chapitre IX ainsi rédigé :
- ② « *Chapitre IX*
- ③ « *Art. L. 329-1.* – Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ④ « L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

- ⑤ « L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.
- ⑥ « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. » – (*Adopté.*)

#### Article additionnel après l'article 77 bis (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 231, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 77 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement avant le 30 juin 2014 un rapport sur l'opportunité de création d'un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial dénommé Agence nationale foncière ayant pour mission principale de constituer les réserves foncières et immobilières dédiées à la construction d'un domaine public nécessaire à la construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire national dans le respect des exigences d'aménagement équilibré du territoire, de lutte contre l'étalement urbain et de mixité sociale.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Nous posons de nouveau la question de la création d'une agence nationale foncière pour le logement. Nous avons, au cours de cet après-midi, longuement discuté des questions foncières, auxquelles nous sommes particulièrement attachés. Vous nous avez dit, madame la ministre, être ouverte sur ces questions. Travaillons donc ensemble !

Notre proposition est simple : nous voulons renforcer les outils permettant d'agir de manière pérenne sur le levier foncier pour rendre possible la construction effective de logements publics accessibles. Nous préconisons à cet égard la création d'une Agence nationale foncière pour le logement.

Il convient tout d'abord de réaffirmer le rôle de l'État en matière de logement, donc de politique foncière.

Il s'agit ensuite de sortir de la logique de fiscalisation de l'aide publique au logement et de renforcer l'aide directe de l'État à la construction, qui passe non pas seulement par le subventionnement cette dernière, mais aussi, directement, par les acquisitions foncières et immobilières nécessaires aux opérations publiques de construction de logements.

Il faut enfin sortir les collectivités et les opérateurs publics des difficultés qu'ils connaissent aujourd'hui lorsqu'ils souhaitent participer à l'effort de construction en reportant l'effort financier d'acquisition de terrains, qu'ils soient publics ou privés, sur cette agence.

Concrètement, l'Agence acquerrait des terrains ou de l'immobilier afin de constituer un domaine public d'État. La propriété foncière serait celle de la puissance publique, mais l'usufruit serait confié aux différents opérateurs de construction. Je remarque ici que l'ensemble des travaux menés récemment sur cette question souligne l'intérêt de la dissociation entre usufruit et propriété.

Ainsi, sur la propriété de l'Agence nationale foncière, les droits à construire ou à réhabiliter seraient confiés aux organismes d'HLM pour produire des logements sociaux, par un recours aux baux emphytéotiques à construction ou à réhabilitation.

Vous avez adopté un tel dispositif pour le logement intermédiaire, madame la ministre. Il faut, à notre avis, aller plus loin, puisque l'urgence est bien dans la construction de logements sociaux. Je confirme également que la recette liée à ces baux permettrait à terme à cette agence de s'auto-financer, s'engageant ainsi dans un cercle vertueux.

Nous estimons que cette solution, que nous avons déposée sous forme de proposition de loi, vous le savez, madame la ministre, est pertinente, et nous souhaitons qu'elle soit étudiée.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission est toujours réticente sur les demandes de rapport, même si j'ai bien compris et mesuré l'importance que celui-ci revêt pour vous, madame Schurch.

Je sais que le Gouvernement travaille déjà sur cette question. Je m'en remets donc à Mme la ministre pour savoir si ce rapport lui semble nécessaire.

**Mme la présidente.** Quel est donc l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame la sénatrice, comme je vous l'ai dit, un rapport est en cours de rédaction, mais il est encore loin d'être terminé. Je me propose de faire en sorte que les problématiques que vous venez d'évoquer soient intégrées et complètent le rapport que vous avez demandé lors de l'adoption d'une précédente loi.

Vous ne manquerez pas de recevoir ce rapport, qui verra cette question prise en considération. En conséquence de quoi, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Nous nous réjouissons de la prise de position de Mme la ministre. Nous partageons en effet avec nos collègues communistes le sentiment qu'il est urgent de réfléchir à des systèmes permettant d'acquérir du foncier dissocié, que ce soit pour le logement social ou pour l'accession sociale à la propriété.

C'est une voie d'avenir, mais il est vrai que la question est assez complexe. Je vous suis donc reconnaissante, madame la ministre, de bien vouloir travailler sur l'ensemble de cette dimension. Nous soutenons pleinement la démarche présentée au travers de cet amendement.

**Mme la présidente.** Madame Schurch, l'amendement n° 231 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Je considère que cet amendement est satisfait, le Gouvernement proposant d'intégrer ces questions dans le rapport en cours de rédaction.

Je retire donc mon amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 231 est retiré.

#### Article 78 (priorité)

- ① L'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

③ 2° Sont ajoutés des II et III ainsi rédigés :

④ « II. – Lorsque les équipements publics qui ont fait l'objet d'une convention de projet urbain partenarial desservent d'autres terrains pour lesquels aucune convention n'a été signée, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'État, dans le cadre des opérations d'intérêt national, peut délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs conduisant des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

⑤ « Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans.

⑥ « III. – Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou au représentant de l'État dans le cadre des opérations d'intérêt national à ce qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que cela fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

⑦ « La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre. » – (Adopté.)

#### Article 78 bis (priorité)

① I. – Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

② Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

- ③ II. – Le contrat de développement territorial est révisé dans les conditions prévues à l'article 15 du décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 relatif aux contrats de développement territorial pour inclure les dispositions mentionnées au I. Ces dernières ne peuvent être incluses que dans les contrats de développement territorial conclus ou révisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 238, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Éliane Assassi.

**Mme Éliane Assassi.** Cet article a été introduit par l'Assemblée nationale. Nous en demandons la suppression, pour les raisons que j'ai expliquées lors de l'examen, le 12 juin dernier, de la proposition de loi de M. Doligé relative à la simplification du fonctionnement des collectivités territoriales. Je ne les répéterai pas, afin de ne pas allonger nos débats. Je vous rappelle simplement, mes chers collègues, que cet article crée un nouveau dispositif particulièrement favorable aux opérateurs d'aménagement privé.

Aujourd'hui, il nous semble que les défis à relever en termes d'aménagement, de construction de logements et d'équipements publics ne peuvent se conjuguer avec les cadeaux toujours plus nombreux qui sont faits au secteur privé.

Tel est le sens de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission étant défavorable à la suppression de l'article 78 *bis*, elle l'est aussi à cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile DufLOT, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 238.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 78 *bis*.

*(L'article 78 bis est adopté.)*

#### **Article 78 ter (priorité)** **(Non modifié)**

- ① L'article L. 300-3 du code de l'urbanisme est ainsi rétabli :
- ② « Art. L. 300-3. – I. – L'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par convention de mandat passée avec toute personne publique ou privée et dans les conditions prévues par le code des marchés publics ou par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, lui confier le soin de faire procéder en leur nom et pour leur compte :
- ③ « 1° Soit à la réalisation d'études, notamment d'études préalables nécessaires à une opération d'aménagement ;
- ④ « 2° Soit à la réalisation de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature, lorsque ces travaux ou constructions n'entrent pas dans le champ d'application de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ;

- ⑤ « 3° Soit à l'achat et à la vente de biens fonciers ou immobiliers dans le respect de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce.

- ⑥ « Le mandat fait l'objet d'une convention écrite entre le mandant et le mandataire, qui est soumise à l'obligation d'exécution personnelle du contrat de mandat.

- ⑦ « II. – La convention de mandat détermine :

- ⑧ « 1° L'objet du contrat ;

- ⑨ « 2° Les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des prestations ou travaux du mandataire ;

- ⑩ « 3° Les conditions dans lesquelles l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics exercent un contrôle des prestations d'études ou un contrôle technique des travaux ou assurent la direction technique des travaux et procèdent à la réception des ouvrages ou bâtiments ;

- ⑪ « 4° Le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'État, la collectivité territoriale ou leurs établissements publics mettent à la disposition de la personne publique ou privée désignée par la convention de mandat les fonds nécessaires ou procèdent au remboursement des dépenses exposées par elle. Dans ce dernier cas, la convention de mandat précise, s'il y a lieu, les garanties exigées ;

- ⑫ « 5° Les conditions dans lesquelles la conclusion des marchés peut être confiée au mandataire. Le mandataire peut être chargé de procéder, au nom et pour le compte de la personne publique, aux paiements afférents aux marchés nécessaires à l'exécution du mandat. » – *(Adopté.)*

#### **Article 79 (priorité)** **(Non modifié)**

- ① Le livre III du code de l'urbanisme est complété par un titre V ainsi rédigé :

- ② « TITRE V

- ③ « PROJETS D'INTÉRÊT MAJEUR

- ④ « Art. L. 350-1. – L'autorité administrative, d'une part, et les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre pour les objets relevant des compétences qui leur ont été transférées, d'autre part, peuvent passer un contrat pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur qui comporte la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructure.

- ⑤ « La région et les départements territorialement intéressés peuvent également, à leur demande, être signataires du contrat.

- ⑥ « À la demande de l'une des personnes publiques mentionnées aux deux premiers alinéas, les contrats peuvent être signés par tout établissement public de l'État et toute société publique locale susceptible de prendre part à la réalisation du projet d'intérêt majeur.

- ⑦ « Art. L. 350-2. – Avant la signature du contrat, le projet d'intérêt majeur est soumis pour avis au président du conseil régional, au président du conseil général et aux présidents des établissements publics de coopération



intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ou en matière de plan local d'urbanisme.

- 8 « Peut être également recueilli l'avis de tout organisme ou association ayant compétence en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement, d'aménagement ou d'environnement.
- 9 « Le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.
- 10 « *Art. L. 350-3.* – Le contrat conclu en application de l'article L. 350-1 comprend :
- 11 « 1° Une présentation du projet d'intérêt majeur, de ses objectifs et de la manière dont il contribue au développement urbain durable du territoire dans lequel il s'insère ;
- 12 « 2° Le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans le cadre du projet. Ces objectifs quantitatifs sont fixés après consultation du comité régional de l'habitat ;
- 13 « 3° La stratégie foncière à mettre en œuvre pour permettre la réalisation du projet ainsi que, le cas échéant, les modalités de mobilisation des terrains appartenant aux signataires du contrat et nécessaires pour la conduite du projet ;
- 14 « 4° La liste des actions et des opérations d'aménagement et, le cas échéant, des projets d'infrastructure mentionnés au premier alinéa de l'article L. 350-1 ainsi que les conditions de leur mise en œuvre et l'échéancier prévisionnel de leur réalisation ;
- 15 « 5° Les conditions générales de financement du projet.
- 16 « *Art. L. 350-4.* – Pour la mise en œuvre de la stratégie foncière prévue au 3° de l'article L. 350-3, le contrat peut prévoir la création de zones d'aménagement différé, dont il dresse la liste et fixe le périmètre. Il désigne les bénéficiaires des droits de préemption ainsi institués.
- 17 « La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre qui autorise le maire ou le président de l'établissement public à signer le contrat emporte, pour l'application de l'article L. 212-1, avis favorable de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale sur la création des zones d'aménagement différé prévues au contrat.
- 18 « Dans les zones d'aménagement différé prévues au contrat, la commune est titulaire d'un droit de préemption à titre subsidiaire lorsqu'elle n'est pas bénéficiaire d'un droit de préemption à titre principal. Le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal informe la collectivité territoriale et le propriétaire du bien de sa décision d'exercer ou non son droit de préemption dans le délai de deux mois suivant la déclaration préalable d'aliénation faite par le propriétaire dans les conditions prévues à l'article L. 213-2. Lorsque le bénéficiaire du droit de préemption à titre principal renonce à exercer ce droit, le délai fixé au même article L. 213-2, à l'expiration duquel le silence gardé vaut renonciation à l'exercice

du droit de préemption, est porté à trois mois pour permettre au titulaire du droit de préemption à titre subsidiaire de faire usage de ce droit.

- 19 « *Art. L. 350-5.* – Le contrat mentionné au présent titre peut valoir déclaration de projet des actions ou des opérations d'aménagement et des projets d'infrastructures mentionnés au 4° de l'article L. 350-3 pour l'application de l'article L. 300-6. Le contrat précise les actions, les opérations et les projets pour lesquels il vaut déclaration de l'intérêt général.
- 20 « Ces actions ou ces opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructures sont compatibles, s'il y a lieu, avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer ou le plan d'aménagement et de développement durable de Corse.
- 21 « Si ces actions, ces opérations d'aménagement ou ces projets d'infrastructure ne sont pas compatibles avec les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme, l'autorité administrative engage les procédures de mise en compatibilité prévues aux articles L. 122-15 et L. 123-16. L'enquête publique mentionnée à l'article L. 350-2 est organisée dans les conditions prévues à ces mêmes articles.
- 22 « *Art. L. 350-6.* – Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, un établissement public de l'État, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou certains projets d'infrastructure prévus au contrat en application du 4° de l'article L. 350-3.
- 23 « Lorsque le contrat mentionné au présent titre le prévoit, une société publique locale mentionnée aux articles L. 327-1 du présent code ou L. 1531-1 du code général des collectivités territoriales, signataire du contrat, peut réaliser certaines actions ou opérations d'aménagement ou certains projets d'infrastructure prévus au contrat, en application du 4° de l'article L. 350-3 du présent code. Elle agit dans les strictes conditions définies par les dispositions qui la régissent.
- 24 « *Art. L. 350-7.* – Les règles de publicité et de communication définies aux articles L. 2121-24 et L. 2121-26 du code général des collectivités territoriales sont applicables aux contrats prévus au présent titre. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 490 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Amoudry, Bockel, Dubois, Guerriau, Merceron et Tandonnet, est ainsi libellé :

Supprimer cet article

Cet amendement n'est pas soutenu.

La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote sur l'article.

**M. Pierre Jarlier.** Je veux juste dire un mot sur cet article 79, que je trouve très intéressant. En effet, la notion de projets d'intérêt majeur permettra d'engager des partenariats afin de mener des opérations d'aménagement, notamment dans les centres anciens.

On a beaucoup parlé du logement pour tous. Or le projet de loi ouvre là une possibilité de requalifier ces centres anciens, de lutter contre les ghettos, de leur donner une nouvelle dynamique. Pour ce faire, nous devons mettre en place des politiques partenariales impliquant de nombreux acteurs dans le domaine de la construction, de l'aménage-

ment, du commerce, ainsi que de l'environnement, en raison des nombreux problèmes de précarité énergétique rencontrés dans ces centres anciens.

Il me semble, madame la ministre, que ces projets d'intérêt majeur devraient nous permettre de mener ces opérations de requalification, raison pour laquelle je soutiens véritablement le dispositif mis en place dans le projet de loi.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 79.

*(L'article 79 est adopté.)*

Chapitre V *(priorité)*

PARTICIPATION DU PUBLIC

**Article 80 *(priorité)***  
***(Supprimé)***

**Article 81 *(priorité)***  
***(Non modifié)***

- ① I. – Après l'article L. 111-1-5 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-1-6 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 111-1-6.* – Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »
- ③ II. – L'article L. 113-3 du même code est ainsi rédigé :
- ④ « *Art. L. 113-3.* – Le projet de directive territoriale d'aménagement et de développement durables fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée dans les conditions prévues à la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du présent livre.
- ⑤ « Le projet de directive territoriale d'aménagement et de développement durables et les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- ⑥ « À l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. La directive territoriale d'aménagement et de développement durables est approuvée par décret en Conseil d'État. Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication du décret approuvant la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »
- ⑦ III. – L'article L. 113-5 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑧ « Le projet de modification et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un

mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

- ⑨ « À l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. Le bilan de la mise à disposition du public du projet est rendu public au plus tard à la date de publication du décret portant modification de la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »
- ⑩ IV. – L'article L. 113-6 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « Le projet de révision et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées à l'article L. 113-2 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- ⑫ « À l'issue de la mise à disposition, l'autorité administrative en établit le bilan. Le bilan de la mise à disposition du public est rendu public au plus tard à la date de publication du décret approuvant la révision de la directive territoriale d'aménagement et de développement durables. »
- ⑬ V. – La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 145-11 du même code est remplacée par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑭ « Le projet est préalablement mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour statuer et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- ⑮ « À l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »
- ⑯ VI. – La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 du même code est remplacée par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑰ « Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à l'enquête publique prévue au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de cette enquête, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

18 « À l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

19 VII. – Le V s'applique aux demandes d'autorisation déposées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014.

20 Le VI s'applique aux demandes de permis de construire ou de permis d'aménager déposées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014. – *(Adopté.)*

### Article 82 (priorité)

1 L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

2 1° A Le 3° du I est ainsi rédigé :

3 « 3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État. » ;

4 1° Le II est ainsi modifié :

5 a) Au premier alinéa et à la seconde phrase du dernier alinéa, le mot : « fixés » est remplacé par le mot : « précisés » ;

6 b) Au quatrième alinéa, le mot : « arrêtés » est remplacé par le mot : « précisés » ;

7 c) Le début de l'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ... *(le reste sans changement)*. » ;

8 2° Après le III, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

9 « III *bis*. – Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° du I, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue au même I. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage.

10 « Dans ce cas, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité compétente pour statuer un dossier de présentation du projet comportant au moins une description de sa localisation dans l'environnement et sur le terrain concerné, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural dans le cas où le projet comporte des bâtiments, ainsi que la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords.

11 « L'autorité compétente met ce dossier à la disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations ou propositions. Celles-ci sont enregistrées et conservées. Le bilan de la concertation est joint à la demande de permis.

12 « Pour les projets devant faire l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement.

13 « La demande de permis de construire ou de permis d'aménager, l'étude d'impact et le bilan de la concertation font l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités prévues au II de l'article L. 120-1-1 du code de l'environnement.

14 « L'autorité mentionnée aux 1° ou 2° du II du présent article peut prendre une décision ou une délibération définissant, parmi les projets de travaux ou d'aménagements mentionnés au présent III *bis*, ceux qui, compte tenu de leur importance, de leur impact potentiel sur l'aménagement de la commune ou de la sensibilité du lieu où ils seront implantés, sont soumis à cette concertation. » ;

15 3° La première phrase du IV est ainsi modifiée :

16 a) La référence : « et II » est remplacée par les références : « , II et III *bis* » ;

17 b) Après le mot : « définies », est insérée la référence : « au présent article et ». – *(Adopté.)*

### Chapitre VI (priorité)

#### DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 83 (priorité) (Non modifié)

1 Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan. Cette nouvelle codification est effectuée à droit constant après intégration des dispositions résultant de la présente loi et sous réserve des modifications rendues nécessaires pour assurer le respect de la hiérarchie des normes et la cohérence rédactionnelle des textes, pour harmoniser l'état du droit et abroger les dispositions obsolètes ou devenues sans objet.

2 Cette ordonnance est prise dans un délai de dix-huit mois suivant la promulgation de la présente loi. Un projet de loi de ratification de cette ordonnance est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de sa publication. – *(Adopté.)*

### Article 84 (priorité) (Non modifié)

1 I. – L'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne est ratifiée.

2 I *bis*. – Le second alinéa de l'article L. 321-8 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

3 « Chaque chambre consulaire et le conseil économique, social et environnemental sont représentés au conseil d'administration avec voix consultative. »

- ④ II. – Au dernier alinéa du I de l'article 2 de l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 précitée, les mots : « deux ans » sont remplacés par les mots : « trente mois ».
- ⑤ III. – Sont ratifiées :
- ⑥ 1° L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- ⑦ 2° L'ordonnance n° 2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
- ⑧ 3° L'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 807, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Compléter cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

...° L'ordonnance n° 2013-638 du 18 juillet 2013 relative au contentieux de l'urbanisme ;

...° L'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la procédure intégrée pour le logement ;

...° L'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013 relative à la garantie financière en cas de vente en l'état futur d'achèvement ;

...° L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement.

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Cet amendement vise tout simplement à ratifier quatre ordonnances déjà publiées par le Gouvernement. Je profite de cette occasion pour féliciter ce dernier, et donc Mme la ministre, de la célérité de cette opération.

Les dispositions de ces ordonnances sont désormais entrées en vigueur. Encore une fois, je salue ce travail et cette rapidité.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Chapeau bas !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 807.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 84, modifié.

*(L'article 84 est adopté.)*

#### Articles additionnels après l'article 84 (priorité)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 731, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 84

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le dernier alinéa de l'article L. 331-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« La part additionnelle de la taxe telle que prévue à l'article L. 331-15-1 a le caractère d'une recette de fonctionnement. »

II. - Après l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 331-15-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 331-15-1. - Sans préjudice des dispositions de l'article L. 331-15, le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 5 % par une délibération motivée, en vue de contribuer au financement du service communal ou intercommunal de contrôle de l'application de la réglementation thermique. »

La parole est à M. Jean-Vincent Placé.

**M. Jean-Vincent Placé.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement demande à M. Placé de bien vouloir retirer cet amendement.

**Mme la présidente.** Monsieur Placé, l'amendement n° 731 est-il maintenu ?

**M. Jean-Vincent Placé.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 731 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 270 rectifié *bis*, présenté par M. Dubois, Mme Férat, MM. Amoudry et Marseille, Mme Létard et M. J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Après l'article 84

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 421-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par ces constructions, aménagements, installations et travaux bénéficient de la même dispense. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 416 rectifié, présenté par MM. Doligé, Cardoux, Beaumont, Ferrand, Grignon, de Legge et de Montgolfier, Mme Des Esgaulx, Mlle Joissains et M. Pierre, est ainsi libellé :

I. - Après l'article 84

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 421-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par ces constructions, aménagements, installations et travaux bénéficient de la même dispense. »

II. - En conséquence, faire précéder cet article d'une division et son intitulé ainsi rédigés :

« TITRE V

« FACILITER LA CONSTRUCTION, L'AMÉNAGEMENT ET LA DÉMOLITION

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 421 rectifié est présenté par M. Vandierendonck.

L'amendement n° 508 rectifié *bis* est présenté par M. Fichet.

L'amendement n° 732 rectifié est présenté par M. Dantec.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 84

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'environnement est ainsi modifié :

1° L'article L. 125-6 est ainsi rédigé :

« Art. L. 125-6 - I. - L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des zones de vigilance qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

« II. - Le représentant de l'État dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de zones de vigilance, et le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

« Les zones de vigilance sont arrêtées par le représentant de l'État dans le département.

« III. - Les zones de vigilance sont indiquées sur un ou plusieurs documents graphiques et annexées au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.

« IV. - L'État publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur ou à proximité d'un site répertorié sur cette carte ou d'un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

« V. - Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

2° L'article L. 125-7 est ainsi rédigé :

« Art. L. 125-7. - Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone de vigilance mentionnée à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de

se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

« Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

3° La section 4 du chapitre II du titre Ier du livre V est complétée par un article L. 512-21 ainsi rédigé :

« Art. L. 512-21. - I. - Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'État dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

« II. - Lorsque l'usage ou les usages envisagés par le tiers demandeur sont d'une autre nature que de ceux définis, selon le cas, en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1, le tiers demandeur recueille l'accord du dernier exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, et s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

« III. - Le tiers demandeur adresse au représentant de l'État dans le département un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.

« IV. - Le représentant de l'État dans le département se prononce sur l'usage proposé dans le cas visé au II et peut prescrire au tiers demandeur les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé.

« V. - Le tiers demandeur doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation définis au IV pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties sont exigibles à la première demande.

« Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

« VI. - Les arrêtés préfectoraux prévus au présent article peuvent faire l'objet des mesures de polices prévues au chapitre premier du titre VII du livre premier.

« VII. - En cas de défaillance du tiers demandeur et de l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières mentionnées au V, le dernier exploitant met en œuvre les mesures de réhabilitation pour l'usage définies dans les conditions prévues par les articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1.

« VIII. - Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. » ;

4° Le dernier alinéa de l'article L. 514-20 est ainsi rédigé :

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. » ;

5° L'article L. 515-12 est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'État dans le département.

« Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

« Lorsqu'il n'est pas à l'origine de la demande, le propriétaire du terrain est informé par le représentant de l'État dans le département du projet de suppression de la servitude. » ;

6° L'article L. 556-1 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 556-1* - Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publique, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

« Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre en charge de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

« Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'État dans le département. Le représentant de l'État dans le département peut créer sur le terrain concerné une zone de vigilance.

« En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État. » ;

7° Le chapitre VI du titre V du livre V est complété par deux articles L. 556-2 et L. 556-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 556-2* - Les projets de construction ou de lotissement prévus dans une zone de vigilance telle que prévue à l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

« Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre en charge de l'environnement, ou équivalent.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

« L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

« Les dispositions du présent article s'appliquent sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

« Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article.

« *Art. L. 556-3 - I.* - En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

« Il est procédé, le cas échéant, au recouvrement de ces sommes comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour ce recouvrement, l'État bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Le comptable peut engager la procédure d'avis à tiers détenteur prévue à l'article L. 263 du livre des procédures fiscales.

« L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.

« Lorsque, en raison de la disparition ou de l'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution, la mise en œuvre des dispositions du premier alinéa n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'État peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

« Les travaux mentionnés à l'alinéa précédent et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande de l'État. La déclaration d'utilité publique est prononcée après consultation des collectivités territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsque l'une des collectivités territoriales intéressées, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a émis un avis défavorable, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'urbanisme.

« II. - Au sens du présent I, on entend par responsable, par ordre de priorité :

« - pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou son ayant droit, ou la personne désignée par les articles L. 512-21 et L. 556-1, chacun pour ses obligations respectives.

« - pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué.

« - à défaut de responsable au titre des deux alinéas précédents, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués, à moins qu'il ne démontre être étranger à la pollution des sols, ne pas l'avoir permise par sa négligence et ne pas avoir pu connaître son état de pollution.

« III. - Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police en charge de l'application du présent article. »

La parole est à M. René Vandierendonck, pour présenter l'amendement n° 421 rectifié.

**M. René Vandierendonck.** Sur les 300 000 sites potentiellement pollués en France, dont plus de 4 000 présentent une pollution avérée d'après les bases Basias et Basol, près de

40 % sont situés dans le Nord-Pas-de-Calais, ainsi qu'un bon nombre en Lorraine. Toutefois, j'imagine que d'autres territoires sont également concernés.

Par cet amendement, fruit de l'action menée par le groupe de travail présidé depuis une dizaine d'années par Vincent Sol, que je tiens à saluer avec une attention particulière, nous souhaitons évoquer la question des friches au sein de ce projet de loi.

En effet, si je prends le seul exemple de la métropole lilloise, plus de 350 hectares de friches industrielles sont concernées. Or, neuf fois sur dix, elles sont accolées à des quartiers inscrits en politique de la ville, alors que cette dernière leur tourne pourtant le dossier, et elles représentent des enjeux en matière de réaménagement urbain, économique et social tout à fait considérables. C'est véritablement là que se font la ville durable et le renouvellement urbain. C'est aussi là que peut se contenir le risque de l'extension et de l'étalement urbain, que nous essayons de canaliser.

Quatre objectifs majeurs sont repris dans les dispositions de cet amendement, qui est porté par Mme Blandin et MM. Fichet, Placé et Dantec, ainsi que par votre humble serviteur ; j'ajoute que nous n'en serions pas là sans le soutien de la commission des affaires économiques.

De plus, cela fait dix ans que l'on attend une clarification sur ces objectifs majeurs, et je tiens à souligner que rien n'aurait été possible sans la participation du ministère de l'écologie, dont l'investissement intellectuel et humain fut absolument colossal, notamment en termes de temps passé en réunions de travail ou en réalisation d'études de cas.

Il s'agit de mettre en place un système qui améliore d'abord l'information des populations sur l'état de la pollution des sols, avec la réalisation de zones de vigilance, et qui permette d'encadrer l'attribution des autorisations d'urbanisme au sein de ces périmètres. En soi, c'est déjà un premier progrès.

Il s'agit ensuite d'encourager l'implication des acteurs publics et privés dans la reconquête des friches, en encadrant juridiquement leurs interventions. Le dispositif prévoit que, au moment de la conversion d'une friche, l'aménageur doit, en fonction de l'usage à venir, précisément concilier aménagement et dépollution, mesures de gestion et traitement de la pollution.

Il s'agit encore de clarifier la responsabilité des acteurs. Cet objectif n'était pas simple à réaliser dans des domaines où les contentieux connaissent une inflation de près de 150 %. Il fallait – pour faire simple – établir une hiérarchie entre la responsabilité du dernier exploitant, la responsabilité du producteur ou du détenteur de déchets et la responsabilité subsidiaire du propriétaire en cas de pollution de son terrain. Ce texte, auquel le MEDEF a également été associé, clarifie cette hiérarchie des responsabilités.

Il s'agit, enfin, de concourir à toute une filière économique intégrée sur les technologies du recyclage, de la valorisation de déchets et des sites et sols pollués.

Cette dynamique s'est enclenchée, vous vous en souvenez mes chers collègues, lors de la fermeture du site MetalEurope. (Mme Éliane Assassi acquiesce.) Dans la France entière, les élus de toutes tendances ont été consultés et associés à cette réflexion.

Pour ma part, je ne suis qu'un passeur de témoin. Toutefois, que ce texte puisse être repris dans le cadre de ce projet de loi est essentiel aux yeux de tous ceux qui ont travaillé

aussi bien sur les copropriétés dégradées que sur les sites industriels désertés. Ne serait-ce que pour la contribution que vous apportez à la résolution de ces deux problèmes, madame la ministre, je tiens à vous dire un immense merci !

**M. Daniel Raoul**, *président de la commission des affaires économiques*. C'est une vraie déclaration d'amour ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente**. L'amendement n° 508 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à M. Jean-Vincent Placé pour présenter l'amendement n° 732 rectifié.

**M. Jean-Vincent Placé**. Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente**. Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat**, *rapporteur*. Cette disposition a été présentée de façon à la fois exhaustive et très brillante par notre collègue. Les zones de vigilance qui seront créées au travers de ces amendements identiques correspondent à un véritable besoin.

Toutefois, le niveau d'expertise de la commission des affaires économiques n'est pas suffisant pour qu'elle puisse se prononcer sur le fond, même si, monsieur Vandieren-donck, vous nous avez déjà convaincus par votre plaidoyer.

C'est la raison pour laquelle nous souhaitons connaître l'avis du Gouvernement.

**Mme la présidente**. Quel est donc l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot**, *ministre*. Je remercie M. Vandieren-donck de ses remerciements. (*Sourires.*)

Il est vrai que la question des sols pollués, comme celle des copropriétés dégradées et du droit de préemption, constituait un sujet lourd, sur lequel de nombreux parlementaires avaient travaillé, au travers, je le répète, de différents rapports ou missions.

Il fallait avancer. Cela fait maintenant cinq jours que nous sommes ensemble jour et nuit et, si chacun peut légitimement être fatigué, vous aurez compris que nous avons voulu que cette loi résolve des problèmes très concrets qui se posent aux élus locaux et aux opérateurs, notamment la question des sols pollués.

J'espère que ce projet de loi déjà dense, auquel est venu s'ajouter un certain nombre d'amendements, pourra être utile et participer de l'objectif général de densification. J'espère également que des projets difficilement réalisables hier en cœur de ville en raison des friches polluées pourront, demain, aboutir.

Le Gouvernement est donc bien évidemment favorable à ces deux amendements identiques.

**Mme la présidente**. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 421 rectifié et 732 rectifié.

(*Les amendements sont adoptés.*)

**Mme la présidente**. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré après l'article 84.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 285 est présenté par M. Sueur.

L'amendement n° 459 est présenté par Mme Gourault et M. Lorgeoux.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 84

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa du III de l'article 230 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Font partie du domaine privé de l'État les biens lui appartenant situés sur le territoire de la commune de Chambord à l'exclusion du château, de ses dépendances attenantes et de son parc. Cette disposition s'applique à la date de création de l'établissement public mentionné au premier alinéa du I. »

L'amendement n° 285 n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour présenter l'amendement n° 459.

**Mme Jacqueline Gourault**. Je tiens à associer M. Sueur, qui avait déposé un amendement identique au mien, ainsi que Jeanny Lorgeoux, sénateur du Loir-et-Cher, à mon propos.

Mes chers collègues, je voudrais vous parler de Chambord, plus précisément de la commune de Chambord, dont la particularité est que l'ensemble de son territoire appartient à l'État.

Je voudrais vous rappeler que la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a créé un établissement public industriel et commercial, un EPIC, chargé de gérer Chambord.

Toutefois, force est de constater que les prérogatives de la commune de Chambord ont été très mal gérées, voire pas du tout prévues.

Cet amendement vise donc à préciser la consistance du domaine public de l'État géré par le domaine national de Chambord, en délimitant le domaine privé sur la base des critères définis aux articles du code général de la propriété des personnes publiques, qui fixe l'appartenance au domaine public d'un bien par son affectation soit à l'usage direct du public, soit à un service public s'il fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce même service public et s'il en constitue un accessoire indissociable.

Cet amendement a donc pour objet de conforter la commune de Chambord dans ses prérogatives, telles qu'elles sont définies par la loi, comme pour n'importe quelle commune de France.

Aujourd'hui, la situation est un peu tendue.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann**. Il faut en parler à M. Gérard Larcher ! (*Sourires.*)

**Mme Jacqueline Gourault**. Vous avez peut-être lu des articles çà et là à ce propos, mes chers collègues.

En effet, l'EPIC entend aujourd'hui gérer l'eau, la salle des fêtes – joliment appelée « la Grange aux dîmes » –, les tennis construits par la commune, le cimetière, le droit de stationnement, le droit de place, les logements sociaux, entre autres. Que reste-t-il pour la commune, pour le conseil municipal de Chambord, pourtant élu comme tous les autres au suffrage universel direct, qui ne peut tout simplement pas exercer sa mission ordinaire de gestion ?



Il s'agit d'un sujet très important. J'étais dans cet hémicycle en 2005 et, pour ne froisser personne ici, je rappelle que j'ai voté moi aussi cette loi sans avoir compris – comme beaucoup – les conséquences sur la situation de la commune.

Il est naturellement hors de question de remettre en cause l'EPIC dans sa mission très importante de gestion du château et du parc de Chambord. Il s'agit pour nous de rétablir les limites de l'action de l'EPIC, afin, tout simplement, de laisser subsister une commune.

Je voudrais vous rappeler, mes chers collègues, que nous n'évoquons pas ici n'importe quelle commune. Chambord est un domaine national et l'un des sites touristiques français connus dans le monde entier.

Non seulement c'est un lieu très célèbre, mais c'est aussi une commune qui a joué un rôle important dans l'histoire de France. Pendant la Seconde Guerre mondiale, plusieurs milliers d'œuvres d'art ont été cachées dans le château de Chambord à la barbe de l'occupant, à commencer par *La Joconde*, qui y avait été transportée en 1939. Aucun des villageois n'a jamais rien dit à l'occupant !

En août 1944, malheureusement, la commune a dû faire face au fameux détachement du 4<sup>e</sup> régiment de SS-Panzer-Division, qui remontait de la Haute-Vienne. C'est grâce au curé de Chambord, le chanoine Gilg, qui parlait l'alsacien, et à plusieurs villageois que le patrimoine dissimulé a pu être sauvé. Le chanoine a également sauvé la vie de quarante otages, mais d'autres habitants ont été fusillés. À la Libération, la commune a reçu la Croix de guerre.

Tout cela pour vous dire, mes chers collègues, que la commune de Chambord doit vivre !

En conclusion, permettez-moi de vous lire quelques mots que Jean-Pierre Sueur m'a demandé de partager avec vous : « Nous ne pouvons accepter qu'un seul des 36 700 maires que compte notre pays soit dépossédé des prérogatives qui sont celles des maires, que des injonctions se substituent à ses compétences et qu'il soit réduit à la condition d'obligé. L'enjeu que représente cet amendement est essentiel au regard des libertés locales et, plus généralement, des principes républicains. »

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Je remercie Mme Gourault de nous avoir décrit de manière détaillée la situation de Chambord et d'avoir retracé l'histoire de la commune. Le problème, qui n'aura pas échappé à d'éminents collègues siégeant à la commission des lois, est que cet amendement est assez éloigné du texte que nous étudions aujourd'hui.

La commission a donc émis un avis défavorable.

Cela étant dit, j'ai bien entendu votre intervention, madame Gourault, et je m'interroge. Certes, vous l'avez précisé, l'EPIC a été créé dans le cadre législatif et son rôle est très important dans la situation actuelle. Toutefois, ne pourrait-on pas essayer de régler les difficultés grâce à un toilettage des statuts ou du règlement intérieur avant de saisir le Sénat ?

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'ai eu l'occasion d'indiquer, dans un certain nombre de cas, que j'étais tout à fait prête à examiner certains problèmes, notamment des difficultés locales qui se posent aux élus et qui demandent légitimement un traitement.

Madame Gourault, j'ai connaissance de la situation, que vous avez décrite de manière concise, ce dont je vous remercie.

Cette situation est extrêmement tendue, car les dispositions législatives qui ont été prises et qui, effectivement, donnent pouvoir au président de l'EPIC sur toute la commune de Chambord constituent une exception extrêmement large. Pour avoir connu, par exemple, les difficultés liées aux tensions entre responsabilités des élus locaux et intervention de l'État ou de ses représentants dans les territoires inclus dans les périmètres des villes nouvelles, je saisis parfaitement de quoi il s'agit.

Ce conflit peut paraître microcholin et la problématique locale, mais je mesure ce que cette exception implique en termes de démocratie et de pouvoirs accordés aux élus. Il peut sembler très particulier, en 2013, de laisser aussi peu de latitude et de marge d'action au maire du village de Chambord. Par ailleurs, on peut aussi légitimement s'interroger sur la démarche entreprise par l'EPIC et sur la vision que celui-ci a du développement du domaine et du village.

Par conséquent, je le répète, je comprends la situation et je suis consciente de l'état de tension très vive qui est vécu localement, en partie à juste titre.

Néanmoins, mesdames, messieurs les sénateurs, je représente ici le Gouvernement et, en cette qualité, je suis dans l'obligation de vous indiquer que cette question relève de la tutelle de ma collègue Aurélie Filippetti, ministre de la culture. C'est donc au nom du Gouvernement que j'émettrai, sur cet amendement, un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour explication de vote.

**Mme Jacqueline Gourault.** Je vous remercie de cette réponse, madame la ministre, même si votre avis est défavorable.

Vous indiquez avoir mesuré l'importance du sujet. Je dois dire pour ma part, très honnêtement, qu'un certain nombre de personnalités tentent actuellement de faire progresser ce dossier. Néanmoins, voilà tant de mois que nous essayons de trouver des solutions et que nous n'y parvenons pas qu'il m'a semblé nécessaire d'en passer par la voie législative.

J'espère que cet amendement sera voté. S'il ne l'est pas, je compte sur vous, madame la ministre, pour intervenir auprès de votre collègue ministre de la culture.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 459.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 84.

**Article 85 (priorité)  
(Non modifié)**

- ① Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 111-5-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le II, il est inséré un II *bis* ainsi rédigé :

- ④ « II *bis*. – Toute personne qui construit un bâtiment à usage industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. » ;
- ⑤ *b)* Après le premier alinéa du III, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑥ « L'obligation prévue au II *bis* s'applique aux bâtiments dont la date de dépôt de permis de construire est postérieure au 30 juin 2015. » ;
- ⑦ *c)* Au second alinéa du même III, après la référence : « II », est insérée la référence : « et au II *bis* » et les mots : « catégorie de » sont remplacés par les mots : « catégorie et la taille des » ;
- ⑧ 2° L'article L. 111-6-4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Les indivisaires, les copropriétaires et les membres des sociétés de construction peuvent, lorsqu'ils sont occupants, se prévaloir du présent article. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 531 rectifié, présenté par Mme Lienemann et MM. Mirassou et Vaugrenard, est ainsi libellé :

I. - Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« II *ter*. - Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. »

II. – En conséquence, alinéa 3

Remplacer les mots :

il est inséré un II *bis* ainsi rédigé

par les mots :

sont insérés un II *bis* et un II *ter* ainsi rédigés

III. – Alinéa 6

Remplacer la référence :

au II *bis*

par la référence :

au II *bis* et au II *ter*

et la date :

30 juin 2015

par la date :

1<sup>er</sup> janvier 2016

IV. – Alinéa 7

Remplacer la référence :

et au II *bis*

par la référence :

au II *bis* et au II *ter*

V. – Compléter cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

3° Après l'article L. 111-5-3, il est inséré un article L. 111-5-4 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-5-4. - Toute personne qui procède à des travaux sur des parcs de stationnement, équipés de places destinées à la clientèle, annexes d'un bâtiment existant ou d'un ensemble de bâtiments existants constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

« Un décret en Conseil d'État précise les conditions et les modalités d'application du présent article, notamment en fonction de la nature, de la catégorie et de la taille des bâtiments et des parcs de stationnement concernés, du type de travaux entrepris ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur des bâtiments. Il fixe également le nombre minimal de places de stationnement qui font l'objet de l'équipement. »

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 531 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 85, modifié.

(L'article 85 est adopté.)

#### **Article 86 (priorité) (Non modifié)**

Dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'opportunité et les modalités de mise en œuvre d'un permis de diviser. Ce permis de diviser serait délivré lors de toute division par lots et mise en copropriété d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation. Le rapport étudie la possibilité de subordonner la délivrance de ce permis à des engagements garantissant la pérennité des situations d'occupation locative existantes. – (Adopté.)

#### **Article additionnel après l'article 86 (priorité)**

**Mme la présidente.** L'amendement n° 13 rectifié *quater*, présenté par MM. Kaltenbach et Chiron, Mmes Meunier, Blondin et Tasca, MM. Germain, Eblé, Delebarre et Vincent, Mme Klès, MM. Anziani et D. Bailly, Mme Cartron, M. Teston et Mme D. Michel, est ainsi libellé :

Après l'article 86

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité remet au Gouvernement et au Parlement, au plus tard le 31 juillet 2014, un rapport recensant, d'une part, la localisation et le métrage des lignes haute ou très haute tension surplombant des constructions recevant du public qui accueillent des personnes sensibles et fournissant, d'autre part, une évaluation du coût de déplacement ou d'enfouissement de ces lignes sur chacun des sites concernés.

Cet amendement n'est pas soutenu.

### **Article 87 (nouveau) (priorité)**

Au deuxième alinéa de l'article L. 5112-5 et au troisième alinéa de l'article L. 5112-6 du code général de la propriété des personnes publiques : l'année « 2013 » est remplacée par l'année « 2016 » – (*Adopté.*)

**Mme la présidente.** Nous avons terminé l'examen du titre IV, appelé par priorité.

Nous en revenons à la discussion des articles du titre III, dont plusieurs dispositions ont été précédemment examinées.

## TITRE III (*SUITE*)

### AMÉLIORER LA LISIBILITÉ ET L'EFFICACITÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES DU LOGEMENT

#### Chapitre III (*suite*)

#### MODERNISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

#### Section 1 (*suite*)

### **Moderniser les dispositifs législatifs relatifs au logement social**

#### **Articles 49, 49 bis A, 49 bis B, 49 bis, 49 ter et 49 quater (précédemment examinés)**

**Mme la présidente.** Je rappelle que les articles 49, 49 bis A, 49 bis B, 49 ter et 49 quater ont été examinés lors de la séance du vendredi 25 octobre 2013.

#### **Articles additionnels après l'article 49 quater**

**Mme la présidente.** L'amendement n° 212, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 49 quater

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au deuxième alinéa de l'article L. 221-5 du code monétaire et financier, le nombre : « 1,25 » est remplacé par le nombre : « 1,40 ».

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Aujourd'hui, le taux de centralisation des dépôts collectés au titre du livret A et du livret de développement durable est fixé par arrêté ministériel, de manière à ce que les ressources centralisées sur ces livrets dans le fonds géré par la Caisse des dépôts et consignations soient au moins égales au montant des prêts consentis au bénéfice du logement social et de la politique de la ville par la Caisse des dépôts et consignations au titre de ce même fonds, affecté d'un coefficient multiplicateur égal à 1,25.

Nous proposons de rehausser ce coefficient et de le porter à 1,40, ce qui permettrait une meilleure centralisation des sommes collectées.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** En fixant ce ratio à 140 %, on augmenterait la centralisation, donc les ressources de la Caisse des dépôts et consignations, sans effet sur la construction ou la production de logements sociaux.

L'avis de la commission est défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 212.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 213, présenté par Mme Schurch, MM. Vergès, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 49 quater

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant le 30 juin 2014, le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur la création d'un dispositif de prêt à taux zéro pour les bailleurs sociaux dans le cadre du financement de la construction de logements de type prêt locatif aidé d'intégration et prêt locatif à usage social.

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Nous souhaitons que le Gouvernement étudie des pistes législatives pour permettre le financement d'un prêt à taux zéro au bénéfice des bailleurs sociaux et remette au Parlement, avant la fin du mois de juin 2014, un rapport sur cette question.

Je rappelle à mes collègues que, en décembre 2011, un amendement similaire avait été adopté, ici même, par la majorité de gauche, dans le cadre du premier projet de loi de finances débattu par le Sénat après l'alternance politique qu'il a connue.

J'espère donc que nous recueillerons aujourd'hui un vote identique, et ce d'autant plus que vous avez justifié, madame la ministre, le reversement de 30 milliards d'euros aux banques précisément par une sous-utilisation de l'épargne réglementée. Espérons que l'instauration de prêts à taux zéro proposés par la Caisse des dépôts et consignations permettra utilement de consommer ces fonds.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Mireille Schurch, pour explication de vote.

**Mme Mireille Schurch.** Je souhaiterais faire une intervention au nom de mon collègue Paul Vergès. Pour conforter notre volonté d'instaurer un prêt à taux zéro au bénéfice des organismes d'habitations à loyer modéré, celui-ci a souhaité évoquer l'intérêt de créer un tel dispositif pour l'outre-mer.

En effet, les outre-mer subissent depuis plus de trente ans une crise du logement dont la gravité est d'une extrême importance.

D'après l'Institut d'émission des départements d'outre-mer, près de 166 000 personnes étaient en attente de logement dans les quatre départements d'outre-mer. Parallèlement, selon les services de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la Réunion, le nombre de logements autorisés en rythme annuel est proche de son plus bas niveau historique.

L'Institut national de la statistique et des études économiques, l'INSEE, lance un message tout aussi alarmant : à la Réunion, 164 000 personnes vivent dans un logement considéré comme trop petit et sont ainsi en situation de suroccupation. Cela représente 22 % de la population réunionnaise, soit deux fois plus que la moyenne nationale.

En outre, le pourcentage de la population réunionnaise éligible au logement social reste très élevé. Dans le même sens, une récente étude sur la pauvreté dans 98 grandes villes de la République établit que 4 villes de la Réunion comptent le plus fort taux de pauvreté.

Enfin, selon l'Association régionale des maîtres d'ouvrage sociaux et aménageurs, l'ARMOS, le chiffre d'affaires du secteur du bâtiment et des travaux publics, le BTP, est passé en cinq ans de 2,1 milliards d'euros à 1,1 milliard d'euros. Durant la même période, les effectifs ont évolué de 25 000 salariés à 15 000 salariés. Or, plus encore que dans les régions de l'Hexagone, le logement constitue un secteur clef dans les outre-mer.

Ce contexte extrêmement grave a motivé la création de la mission d'information menée conjointement par Éric Doligé et Serge Larcher sur le thème de l'impact économique des dispositifs de défiscalisation spécifiques aux outre-mer. Le rapport de nos collègues émettait une dizaine de propositions, notamment la mise à l'étude d'un dispositif alternatif à la défiscalisation et, dans l'immédiat, des ajustements au dispositif actuel afin d'en assurer une plus grande efficacité.

Pour répondre aux besoins des outre-mer en termes de logements sociaux, il faudrait multiplier par trois la ligne budgétaire unique. C'est totalement impensable au vu de la rigueur qui est imposée ! Il est tout aussi impensable de fermer purement et simplement le principe de défiscalisation dans le logement social. Pour s'en convaincre, il convient de lire une récente note de l'ARMOS, selon laquelle, à la Réunion, la mobilisation des financements de défiscalisation a permis de multiplier par trois le nombre de logements locatifs sociaux neufs financés en cinq ans.

Dans ce cadre contraint, l'instauration d'un prêt à taux zéro et d'un prêt bonifié à destination des organismes de logement social ultra-marins apparaît une très bonne solution.

La création d'un tel dispositif aurait pour conséquence évidente, et je reprends ici les propos des auteurs du rapport précédemment évoqué, de « réduire le coût de la dépense fiscale sans nuire au rythme de construction de logements sociaux dans les outre-mer ».

Les premières réactions des bailleurs sociaux d'outre-mer ont été plutôt positives.

Néanmoins, il convient préalablement de lever toute incertitude et d'analyser cette éventualité en prenant en compte, par exemple, les fluctuations du taux du livret A, qui sert de base aux taux des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations aux bailleurs sociaux. Il convient aussi d'étudier l'impact de ce dispositif sur l'endettement des organismes, et j'ajouterai qu'il est tout aussi important d'évaluer l'impact sur la nécessité pour ces bailleurs sociaux d'avoir une garantie pour les opérations qu'ils mènent auprès des collectivités locales.

Le rapport demandé au travers du présent amendement est donc particulièrement opportun, notamment au regard du contexte particulier des outre-mer.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je ferai deux remarques.

Tout d'abord, la possibilité de mettre en place un prêt à taux zéro pour l'ensemble des organismes d'HLM mérite d'être approfondie. C'est une autre façon d'organiser l'aide à la pierre, dont je voudrais, tout de même, souligner qu'elle s'améliore, grâce à la baisse de la TVA et à d'autres mesures prises par le Gouvernement. Ce travail peut continuer, par exemple avec l'Union sociale pour l'habitat, l'USH, et la Caisse des dépôts et consignations, la CDC. Dans cette perspective, je ne suis pas sûre qu'un rapport soit indispensable.

Ensuite, l'intervention de M. Vergès, transmise par Mme Schurch, me paraît tout à fait pertinente. L'examen du projet de loi de finances sera l'occasion de discuter de tout cela. Dans le rapport d'information publié par le groupe de travail que je présidais, et rédigé par Serge Larcher et Éric Doligé, nous avons proposé la mise en place d'un prêt à taux zéro, qui aurait pu se substituer au mécanisme de défiscalisation dans le logement social.

Le Gouvernement, dans sa grande sagesse, a voulu éviter d'aller trop vite dans la promotion de cette solution alternative. Pour ne pas créer de phénomène de *stop and go*, la défiscalisation devait continuer.

En revanche, Victorin Lurel nous a toujours indiqué qu'il serait possible d'expérimenter la mise en place d'un équivalent du prêt à taux zéro dans les outre-mer, consenti par la Caisse des dépôts. J'insiste sur le mot « équivalent », la CDC n'ayant pas le droit de consentir des prêts à taux zéro. La Réunion a fait connaître auprès de Mme la ministre son intérêt pour ce dispositif, comme, d'ailleurs, un certain nombre d'organismes de la Guadeloupe.

Avec mes collègues des outre-mer, je veillerai donc à ce que le principe de cette expérimentation soit bien inscrit dans le prochain projet de loi de finances.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 213.

(L'amendement n'est pas adopté.)

#### Article 49 quinquies (nouveau)

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 214-34 du code monétaire et financier est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase, les mots : « qu'ils donnent en », sont remplacés par les mots : « destinés à la » ;

- ③ 2° Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les organismes de placement collectif immobilier peuvent céder à tout moment les actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre deuxième du code de la construction et de l'habitation. »
- ④ II. – L'article L. 214-114 du même code est ainsi modifié :
- ⑤ 1° À la fin du premier alinéa, le mot : « locatif » est remplacé par les mots : « affecté à la location » ;
- ⑥ 2° Le dernier alinéa est complété par les mots « , cette double exigence ne s'appliquant pas toutefois aux actifs immobiliers à usage d'habitation acquis en nue-propriété et relevant du chapitre III du titre V du livre deuxième du code de la construction et de l'habitation ».
- ⑦ III. – Le I est applicable aux organismes de placement collectif immobilier et aux organismes professionnels de placement collectif immobilier, agréés par l'Autorité des marchés financiers à compter de la publication de la présente loi et le II est applicable aux sociétés civiles de placement immobilier créées à compter de la publication de la présente loi.
- ⑧ IV. – La perte de recettes pour l'État résultant des I, II et III est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. – (*Adopté.*)
- Article 50**
- ① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Le dernier alinéa de l'article L. 365-1 est complété par les mots : « et financées en conformité à la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;
- ③ 2° Au sixième alinéa de l'article L. 411-2, après le mot : « bénéficiant », sont insérés les mots : « , en conformité à la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, » ;
- ④ 2° *bis* (*nouveau*) Après l'article L. 411-2, il est inséré un article L. 411-2-1 ainsi rédigé :
- ⑤ « *Art. L. 411-2-1.* – Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux peuvent, par voie de fusion, ou par voie de vente, transmettre leur patrimoine à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré.
- ⑥ « De la même manière, un office public d'habitations à loyer modéré ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré peuvent, par voie de fusion, ou par voie de vente, transmettre leur patrimoine à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux.
- ⑦ « La fusion entraîne la dissolution sans liquidation de l'organisme absorbé qui disparaît et la transmission universelle de son patrimoine à l'organisme bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération.
- ⑧ « Le transfert de l'activité s'opère selon les règles applicables à la personne morale à qui est cédée ladite activité. » ;
- ⑨ 2° *ter* (*nouveau*) Au premier alinéa de l'article L. 422-11, après les mots : « ou à l'une des fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré », sont insérés les mots : « ou à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux » ;
- ⑩ 3° Au début de l'article L. 481-1, sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑪ « Les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont agréées par le ministre chargé du logement en vue d'exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État.
- ⑫ « Seules peuvent être agréées les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 1522-1 et au 1° de l'article L. 1525-1 du code général des collectivités territoriales. Cet agrément est obligatoire pour exercer une activité de construction et de gestion de logements sociaux. » ;
- ⑬ 3° *bis A* (*nouveau*) Au premier alinéa du même article, après les mots : « les sociétés d'économie mixte bénéficiant » sont insérés les mots : « , en conformité à la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106 , paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général » ;
- ⑭ 3° *bis* L'article L. 481-6 est ainsi rédigé :
- ⑮ « *Art. L. 481-6.* – Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires.
- ⑯ « Les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme.
- ⑰ « Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.
- ⑱ « Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.
- ⑲ « Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. » ;
- ⑳ 4° Le chapitre I<sup>er</sup> du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-8 ainsi rédigé :
- ㉑ « *Art. L. 481-8.* – Les sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au

ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

22 « Elles enregistrent les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur nominale des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majoré de 1,5 point. »

23 II. – Un décret en Conseil d'État prévoit les conditions dans lesquelles les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux satisfont à l'obligation prévue à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du I du présent article, dans un délai de deux ans suivant la promulgation de la présente loi et, notamment, le délai dans lequel le dossier de demande d'agrément doit être déposé.

24 III. – L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 696 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° La seconde phrase du 1° de l'article L. 301-2 est complétée par les mots : « , notamment pour tenir compte de la nécessité d'adapter la localisation, la taille, les caractéristiques techniques et la gestion de l'opération, tout en maîtrisant la dépense de logement » ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Dufлот, ministre.** Même avis.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 696 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 338 rectifié, présenté par Mme Lamure, MM. Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 10 à 22

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Avec cet amendement, nous abordons le sujet de l'agrément des sociétés d'économie mixte, les SEM, qui construisent ou gèrent des logements sociaux.

Pour tout vous dire, madame la ministre, nous avons du mal à comprendre votre motivation en la matière. Que plusieurs groupes aient déposé un amendement similaire au nôtre atteste des interrogations que cela suscite !

Les SEM sont, à bien des égards, déjà contrôlées. Aucun problème ne se pose non plus au regard du droit européen. Dès lors, nous aimerions connaître les motivations qui ont poussé le Gouvernement à souhaiter soumettre les SEM à un agrément. En effet, nous avons l'impression que cette mesure n'entraînera que de la paperasserie administrative supplémentaire.

C'est la raison pour laquelle cet amendement tend à supprimer les alinéas 10 à 22 de l'article 50.

**Mme la présidente.** Les quatre amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 3 rectifié *bis* est présenté par MM. J. L. Dupont, Dubois et Amoudry, Mme Morin-Desailly, MM. Guerriau, Merceron, Marseille et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC.

L'amendement n° 153 rectifié *quater* est présenté par MM. Daunis, Chastan, Chiron, Anziani, Berson, Antoinette et Besson, Mme Claireaux et MM. Kerdraon, Mohamed Soilihi, Marc et Courteau.

L'amendement n° 214 est présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen.

L'amendement n° 582 rectifié est présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Ces quatre amendements sont ainsi libellés :

I. - Alinéas 10 à 12

Supprimer ces alinéas.

II. - Alinéas 20 à 22

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Jacqueline Gourault, pour présenter l'amendement n° 3 rectifié *bis*.

**Mme Jacqueline Gourault.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marc Daunis, pour présenter l'amendement n° 153 rectifié *quater*.

**M. Marc Daunis.** On peut comprendre le double souci de sécurisation et d'harmonisation qui est celui du Gouvernement.

Il serait assez paradoxal, convenons-en, de soumettre les SEM de construction et de gestion de logements sociaux à un agrément. En effet, ces sociétés respectent les dispositions du code de la construction et de l'habitation, la convention APL et la convention d'utilité sociale, la CUS. En outre, elles répondent pleinement aux exigences de la Commission européenne concernant l'existence d'un mandatement.

Enfin, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont soumises à la totalité des contrôles qui s'exercent sur le secteur, auxquels s'ajoutent, d'ailleurs, le contrôle de la chambre régionale des comptes et celui des collectivités territoriales, de par la nature même des SEM.

Afin de trouver un équilibre entre souplesse et sécurisation, il me paraît judicieux de nous rallier à l'amendement n° 800, qui a été déposé par M. le rapporteur à la suite des discussions intenses que nous avons eues en commission à ce sujet et que nous examinerons dans un instant.

C'est pourquoi, madame la présidente, je retire mon amendement, au profit de l'amendement n° 800.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 153 rectifié *quater* est retiré.

La parole est à Mme Mireille Schurch, pour présenter l'amendement n° 214.

**Mme Mireille Schurch.** L'agrément ne se justifie pas dans la mesure où les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux sont soumises à la totalité des contrôles qui s'exercent sur le secteur, auxquels s'ajoutent le contrôle de la chambre régionale des comptes et celui des collectivités territoriales.

Pour ma part, j'attends les explications de M. le rapporteur et de Mme la ministre avant de retirer éventuellement mon amendement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 582 rectifié n'est pas soutenu.

L'amendement n° 800, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation aux deux premiers alinéas, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux liées par une convention d'utilité sociale à la date de publication de la loi n° ... du ... pour l'accès au logement et un urbanisme rénové bénéficient de l'agrément pour exercer leur activité sur le territoire défini dans la convention. » ;

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur, pour présenter cet amendement et pour donner l'avis de la commission sur les amendements n° 338 rectifié, 3 rectifié *bis* et 214.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Comme je l'ai fait à plusieurs reprises sur d'autres sujets, j'ai essayé de prendre en compte les préoccupations exprimées par les membres de la commission sur l'agrément des SEM.

Il s'agit là d'un amendement de compromis, qui tend à aligner les règles des SEM sur celles des organismes d'HLM, qui doivent faire l'objet d'un agrément, car rien ne justifiait une telle différence de traitement.

Dans le double souci de sécuriser juridiquement les aides publiques aux SEM à l'égard du droit européen et d'assurer un traitement équitable de tous les opérateurs en matière de logement social, le projet de loi prévoit un agrément de ces sociétés à partir de 2015.

Lors des réunions de la commission des affaires économiques, il a été indiqué que cette procédure pouvait être lourde. C'est pourquoi j'ai déposé le présent amendement, qui tend à maintenir le principe de l'agrément, tout en considérant qu'il est automatique si la SEM a conclu une convention d'utilité sociale, ou CUS. La procédure se voit, par là même, un peu allégée. Cela me semble une position de compromis acceptable.

Je demande donc aux auteurs des amendements n° 338 rectifié, 3 rectifié *bis* et 214 de bien vouloir retirer leurs amendements, au profit de l'amendement n° 800.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** C'est un sujet qui m'a valu beaucoup de courriers : je sais, désormais, que les élus sont très sensibles au statut des SEM !

Je répondrai précisément aux auteurs des différents amendements sur les intentions du Gouvernement.

Notre motivation essentielle est de sécuriser le dispositif français de logement social au regard de la décision de la Commission européenne du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, ou SIEG.

Si l'on suit le droit communautaire, en effet, pour éviter toute forme de vulnérabilité des SEM, un acte doit confier à chaque SEM la gestion d'un service d'intérêt économique général. Sans cela, la preuve garantissant le statut de SIEG des SEM de construction et de gestion de logements sociaux manquerait.

Vous le voyez, mesdames, messieurs les sénateurs, il était absolument nécessaire de trouver une solution qui permette d'aboutir à ce résultat sans alourdir la procédure et de garantir, de manière subsidiaire, l'égalité de traitement de l'ensemble des organismes intervenant dans le secteur du logement social et bénéficiant du même type d'aides, comme des bonis de la Caisse des dépôts et consignations.

Pour atteindre ces deux objectifs, nous avons décidé de proposer l'agrément des SEM. L'idée du Gouvernement était de mettre en place un dispositif très léger. La signature de CUS, puisqu'il s'agissait d'un engagement réciproque, pouvait valoir agrément.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** La signature est obligatoire !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cette disposition semblait très légère. Le projet de loi, dans sa version initiale, prévoyait simplement qu'elle serait prise par décret. Pour que personne ne s'en inquiète, vous souhaitez, monsieur le rapporteur, la faire figurer dans la loi. Nous avons écarté cette solution, pour la simple raison que toute évolution du dispositif des CUS entraînera la nécessité de modifier la loi. Il n'y avait pas, vous le voyez, mesdames, messieurs les sénateurs, d'intention cachée ou maligne.

Puisque cette disposition ne pourra pas être modifiée par voie réglementaire, je vous invite, mesdames, messieurs les sénateurs – je dirai la même chose aux députés –, à modifier les modalités permettant la délivrance de l'agrément aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux le jour où le dispositif des CUS sera revu.

Après avoir pris la précaution de vous prévenir ainsi, le Gouvernement vous indique, mesdames, messieurs les sénateurs, qu'il est favorable à l'amendement n° 800.

J'en profite, madame la présidente, puisque nous arrivons presque au terme de ce débat (*Mme Catherine Procaccia s'exclame.*), pour tenir mes engagements. J'avais promis de répondre à M. Dallier avant la fin de la séance sur la question de la définition du périmètre de recherche.

**M. Philippe Dallier.** Ah !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Eh bien, j'ai une réponse très précise, monsieur le sénateur. Vous constaterez mon efficacité !

Pour le relogement d'un ménage déclaré prioritaire au titre du droit au logement opposable, le DALO, le préfet doit définir un périmètre de recherche et désigner, dans le département, des organismes bailleurs disposant de logements correspondant à la situation du ménage. Dans le département de la Seine-Saint-Denis, il n'y a pas, à ce jour, de périmètre défini de manière plus restrictive en matière de relogement des « ménages DALO ».

**M. Philippe Dallier.** Je m'en doutais bien ! Vu l'émoi que cela a suscité dans l'administration, je me suis dit que la loi n'était pas tout à fait respectée.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cela signifie que l'on en reste au périmètre départemental.

**M. Philippe Dallier.** Oui, mais cela pose problème, tout de même !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Vous souhaitiez une réponse, monsieur le sénateur : je vous l'apporte !

Il convient tout de même de noter que, depuis 2008, plus de 8 500 ménages ont été reconnus éligibles au titre du DALO. À peine un tiers d'entre eux ont été relogés à ce jour, essentiellement sur le contingent préfectoral. Il convient également de noter que, dans ce département, le parc social, dans les quartiers de la politique de la ville, représente plus de 35 % du parc total. C'est dans ce même parc que l'on trouve le plus de logements accessibles aux ménages DALO.

Ces éléments de réponse, que je pourrai compléter, ont contribué à ma réserve sur les amendements visant à exclure ces ménages de ce parc. Les adopter aurait conduit à une situation ubuesque : le Parlement aurait adressé à l'État l'injonction paradoxale de faire respecter le droit au logement opposable, tout en lui liant les mains !

C'est pourquoi, à mon sens, une véritable mixité et une meilleure répartition des logements sociaux – ils doivent être très accessibles et distribués sur l'ensemble du territoire départemental – sont la solution.

Je terminerai mon propos en vous indiquant, madame Schurch, que je ne serai pas en mesure de vous apporter de réponse à votre question sur le nombre de personnes ayant perdu leur droit au maintien dans les lieux pour cause de sous-occupation après trois refus d'une offre de relogement. La recherche d'information est en cours, je vous en transmettrai le fruit par écrit.

**Mme Mireille Schurch.** Merci !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Quoi qu'il en soit, le Gouvernement demande aux auteurs des amendements n<sup>os</sup> 338 rectifié, 3 rectifié *bis* et 214 de bien vouloir retirer leur amendement, au profit de l'amendement n<sup>o</sup> 800, qui reçoit un avis favorable.

**Mme la présidente.** Monsieur Dallier, l'amendement n<sup>o</sup> 338 rectifié est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** J'ai tout de même besoin d'une précision.

Si je comprends bien l'amendement déposé par M. le rapporteur, à la date d'entrée en vigueur de la loi, toutes les SEM seront considérées comme étant *de jure* agréées.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Si elles ont signé une CUS !

**M. Philippe Dallier.** Quant aux SEM qui seront constituées ultérieurement, elles devront obtenir un agrément. C'est bien cela ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Non, il faut signer une CUS !

**M. Philippe Dallier.** La signature de la CUS vaut donc agrément ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Oui !

**M. Philippe Dallier.** Dans ces conditions, je retire mon amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n<sup>o</sup> 338 rectifié est retiré.

Madame Gourault, l'amendement n<sup>o</sup> 3 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Jacqueline Gourault.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 3 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Madame Schurch, l'amendement n<sup>o</sup> 214 est-il maintenu ?

**Mme Mireille Schurch.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 214.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 800.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 50, modifié.

*(L'article 50 est adopté.)*

#### **Article 51 (Non modifié)**

- ① I. – L'article L. 353-9-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1<sup>o</sup> Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) À la première phrase, la référence : « d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 » ;
- ④ b) À la seconde phrase, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;
- ⑤ 2<sup>o</sup> Le second alinéa est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « L'autorité administrative peut, dans la limite de 5 % au-delà du montant de l'indice de référence des loyers du deuxième trimestre, autoriser une société d'économie mixte à déroger au premier alinéa soit dans le cadre d'un plan de redressement approuvé par la Caisse de garantie du logement locatif social, soit pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation et en vue d'assurer l'équilibre financier de l'opération.
- ⑦ « Pour les sociétés d'économie mixte ne dérogeant pas au sixième alinéa de l'article L. 445-2, l'augmentation du loyer pratiqué de chaque logement ne peut excéder, d'une année par rapport à l'année précédente, de plus de 5 % le montant maximal prévu en application du I de l'article 17-1 de la loi n<sup>o</sup> 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, sauf accord des associations représentatives de locataires ou des locataires dans les conditions fixées à



l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

- ⑧ II. – À la première phrase du premier alinéa du III de l'article 210 de la loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011, la date : « 2013 » est remplacée par la date : « 2016 » et la référence : « d de l'article 17 » est remplacée par la référence : « I de l'article 17-1 ».

**Mme la présidente.** L'amendement n° 215, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 5 à 7

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Les auteurs de cet amendement sont opposés à la possibilité offerte au travers de cet article aux sociétés d'économie mixte, les SEM, d'aller au-delà de l'indice de référence des loyers, l'IRL, pour la révision des loyers et des charges.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Cet amendement tend à créer une différence entre les SEM et les organismes d'HLM. L'avis de la commission est donc défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 215.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 498 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Amoudry et Guerriau, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article L. 442-1-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré peut créer un supplément énergétique de loyer, après avis favorable du représentant de l'État dans le département, dans le cas où l'habitation a été construite selon des normes thermiques et énergétiques qui sont plus exigeantes et performantes que la réglementation en vigueur et permettent au bâtiment d'être plus économe en consommation énergétique. Dans ce cas, le montant du supplément énergétique de loyer ne peut excéder 50 % de l'estimation du gain de charge pour le locataire résultant de la qualité thermique et énergétique de l'habitation. La révision à la hausse ou à la baisse du montant de ce supplément est déterminée après avis favorable du représentant de l'État dans le département, s'il le juge nécessaire. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 51.

*(L'article 51 est adopté.)*

### Article 51 bis A (nouveau)

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 251-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « sauf pour les contrats de bail de locaux d'habitation ».
- ② II. – L'article L. 451-2 du code rural et de la pêche maritime est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ③ « Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les contrats de bail conclus par l'emphytéote avec les locataires se poursuivent automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme de chacun des contrats de bail signés avec les locataires. ».
- ④ III. – L'article 10 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la présente loi, le contrat de bail conclu par l'emphytéote avec le locataire se poursuit automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme du bail prévu par le contrat de location, lorsque le bail à construction ou le bail emphytéotique prend fin avant la fin du contrat de location. Toute clause contraire est réputée non écrite. » – *(Adopté.)*

### Article 51 bis (Supprimé)

### Article 52

- ① I. – L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après le 3°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ③ « À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.
- ④ « Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. » ;
- ⑤ 2° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application du statut particulier de l'office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines, régi par le décret n° 67-1223 du 22 décembre 1967 relatif aux offices publics d'habitations à loyer modéré de la région parisienne.
- ⑦ « Dès lors que la commune à laquelle il est rattaché devient membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'office public de l'habitat ne peut plus être rattaché à cette commune. Le changement de rattachement s'opère

dans un délai de quatre ans à compter de l'installation du conseil communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement constitué ou de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération communautaire décidant d'exercer la compétence en matière d'habitat.

- 8 « Ce délai échu, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. »
- 9 II. – La section 1 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du livre IV du même code est complétée par un article L. 421-7-1 ainsi rédigé :
- 10 « *Art. L. 421-7-1.* – À la demande du conseil d'administration de l'office public de l'habitat, l'excédent de liquidation de l'office dissous peut être attribué, notamment, à un ou plusieurs organismes d'habitations à loyer modéré, à une ou plusieurs sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou à la collectivité territoriale ou à l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'office, par décret.
- 11 « L'excédent de liquidation est utilisé par ses attributaires au financement de la politique du logement social, selon des modalités définies par une convention entre le représentant de l'État dans le département ou la région et la personne morale bénéficiaire, ou dans le cadre des dispositions du présent code relatives au contrôle des organismes d'habitations à loyer modéré.
- 12 « Sans préjudice de l'application de l'article L. 443-13 et du deuxième alinéa du présent article, une part de cet excédent peut être affectée à un emploi librement décidé par la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement. Le montant de cette part ne peut excéder le montant de la dotation initiale majorée pour chaque année ayant précédé la dissolution, sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A, majoré de 1,5 point. »
- 13 III. – Après le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du même code, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 14 « À défaut de commencement d'exécution de la décision d'aliéner dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle l'autorisation implicite est intervenue ou à laquelle l'autorisation a été notifiée au bénéficiaire, cette autorisation est caduque. Ce délai peut être prorogé par l'autorité ayant accordé l'autorisation de vente. »
- 15 IV. – L'article L. 443-11 du même code est ainsi modifié :
- 16 1° À la première phrase du huitième alinéa, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;
- 17 2° Au neuvième alinéa, la référence : « L. 321-1 » est remplacée par la référence : « L. 321-14 ».
- 18 IV *bis.* – Le dernier alinéa de l'article L. 443-12 du même code est ainsi modifié :

- 19 1° À la première phrase, après le mot : « sociaux », sont insérés les mots : « ou un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 » ;
- 20 2° À la seconde phrase, après le mot : « mixte », sont insérés les mots : « ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ».
- 21 V. – Après l'article L. 443-15-2-1 du même code, il est inséré un article L. 443-15-2-2 ainsi rédigé :
- 22 « *Art. L. 443-15-2-2.* – La présente section est applicable au patrimoine immobilier appartenant aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et ayant bénéficié de financements définis à l'article L. 365-1, à l'exception des cinquième à septième alinéas de l'article L. 443-7 et des articles L. 443-9, L. 443-14 et L. 443-15. Toutefois, la présente section n'est pas applicable au patrimoine immobilier de ces organismes ayant bénéficié d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat en application du 6° de l'article R. 321-12. »
- 23 VI. – Le dernier alinéa de l'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant du 2° du I du présent article, entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- 24 VII. (*nouveau*) – 1° L'article 1051 du code général des impôts est applicable aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux.
- 25 2° La perte de recettes pour l'État résultant du 1° est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Éliane Assassi, sur l'article.

**Mme Éliane Assassi.** Le présent article prévoit le rattachement obligatoire des offices publics de l'habitat à l'échelon intercommunal.

Une telle disposition ne peut se comprendre en dehors de la volonté manifestée par le Gouvernement de faire des intercommunalités le pivot de l'organisation territoriale locale. Au final, toute la politique du logement et de l'utilisation des sols sera dorénavant confiée aux intercommunalités ou aux métropoles, notamment le transfert des offices et celui de la compétence PLU.

Parallèlement, et il est important de faire le lien, les politiques qui relevaient de l'État, comme le droit au logement opposable, le DALO, ou l'hébergement, seront également l'objet de convention de délégation au profit des intercommunalités.

On crée ainsi une responsabilité unique par rapport au logement et au droit des sols au bénéfice des intercommunalités.

Une telle concentration des pouvoirs nous paraît dangereuse. Elle est risquée non seulement pour les communes, totalement dévitalisées et privées de moyens réels d'intervention sur leur propre territoire, alors même qu'elles sont le poumon démocratique de notre pays, mais aussi pour l'idée que nous nous faisons du rôle de l'État, qui dispose de

pouvoirs régaliens pour faire respecter le droit et les droits fondamentaux de manière égale sur l'ensemble du territoire national.

Nous sommes pour le respect de l'échelon communal, chacun l'aura compris, notamment parce que ce sont les maires qui délivrent les permis de construire et que ce sont les communes qui supportent les obligations de construction au travers de la loi SRU.

Plus encore, nous sommes pour le respect de l'échelon communal parce que la population – je regrette, d'ailleurs, que l'on ait peu parlé d'elle depuis le début de l'examen du texte – a besoin de proximité avec ses élus. Il n'est donc pas souhaitable d'éloigner toujours plus les lieux de pouvoir des habitants.

Par ailleurs, et c'est bien le comble, il faut mettre en lien cette architecture institutionnelle nouvelle avec le désengagement de l'État, comme en témoigne l'article 61 du projet de loi. En effet, le renforcement de l'échelon intercommunal s'accompagne d'un désengagement de l'État au travers de son soutien à l'instruction des autorisations d'urbanisme, permettant ainsi aux services de l'État de réduire de moitié leur présence et leur intervention sur le territoire. Au moment où les dotations aux collectivités sont gelées, voire diminuées, une telle disposition nous paraît inacceptable.

C'est un projet non pas de décentralisation, mais de dévitalisation des communes par perte concomitante de compétences et de ressources qui nous est proposé. Une telle volonté inquiète nombre de maires et d'élus de nos communes. Elle est dangereuse politiquement au moment même où la plupart des territoires se sentent abandonnés par la République.

La responsabilité politique devrait, au contraire, conduire le Gouvernement à revoir sa copie et à s'appuyer sur les maires et les élus locaux pour porter le changement tant attendu par nos concitoyens.

**Mme Évelyne Didier.** Très bien !

**Mme la présidente.** L'amendement n° 676 rectifié *bis*, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'alinéa 1

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après le 2° de l'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2° *bis* À une région, dès lors qu'il n'existe pas de département dans lequel soit situé plus de la moitié du patrimoine de l'office public de l'habitat ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Dufлот,** *ministre.* Favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 676 rectifié *bis*.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 218, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéas 1 à 8

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** L'article 52 articule la volonté du Gouvernement de faire de l'intercommunalité le pivot des politiques d'urbanisme et d'aménagement.

L'Association des maires de France indique que « si les maires ne sont pas défavorables à l'élaboration au niveau intercommunal des objectifs de la politique du logement, ils souhaitent conserver leur rôle dans la mise en œuvre de cette politique et disposer d'outils d'intervention nécessaires ». Nous partageons cette analyse. Voilà pourquoi nous avons soulevé cette question dès le passage du texte en commission.

Nous considérons que le rattachement ne doit constituer qu'une possibilité laissée à l'appréciation des communes composant l'intercommunalité.

Madame la ministre, pour avoir des intercommunalités fortes, il faut que celles-ci soient porteuses de projets. Pour défendre des projets, il faut que les intercommunalités soient librement consenties. Or pour qu'elles soient librement consenties, il faut des communes vigoureuses. Tel est notre raisonnement.

C'est pourquoi nous sommes opposés à ces dispositions, qui mettent les communes au banc des politiques d'aménagement, alors qu'elles sont l'échelon premier de proximité et de démocratie, comme nous l'avons souvent rappelé ces derniers jours.

Pour ces raisons, nous nous opposons à ces rattachements d'office, qui témoignent, au fond, d'un grand mépris pour les maires, jugés continuellement inaptes à mettre en place les outils et les politiques nécessaires en matière de logement.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 535, présenté par M. Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

Alinéas 1 à 8

Rédiger ainsi ces alinéas :

I. – L'article L. 421-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« *Art. L. 421-6.* – Les offices publics de l'habitat peuvent être rattachés :

« 1° À un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ;

« 2° À un département ;

« 3° À une région, dès lors qu'il n'existe pas de département dans lequel soit situé plus de la moitié du patrimoine de l'office public de l'habitat ;

« 4° À une commune, dès lors qu'elle n'est pas membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

« À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, un office public de l'habitat ne peut être rattaché à une commune dès lors que celle-ci est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat. Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre.

« Dès lors que la commune à laquelle il est rattaché devient membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, l'office public de l'habitat ne peut plus être rattaché à cette commune. Le changement de rattachement s'opère dans un délai de quatre ans à compter de l'installation du conseil communautaire de l'établissement public de coopération intercommunale nouvellement constitué ou de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération communautaire décidant d'exercer la compétence en matière d'habitat. Ce délai échu, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le rattachement d'un office public communal à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat dont la commune est membre. ».

La parole est à M. Jean-Vincent Placé.

**M. Jean-Vincent Placé.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Les trois amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 150 rectifié est présenté par Mme Lamure, MM. Guéné, César, Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 295 rectifié est présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau.

L'amendement n° 583 rectifié est présenté par MM. Mézard, Alfonsi, Barbier, Baylet, Bertrand, C. Bourquin, Chevènement, Collin, Collombat, Fortassin et Hue, Mme Laborde et MM. Mazars, Plancade, Requier, Tropeano, Vall et Vendasi.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

I. – Alinéas 3 et 4

Rédiger ainsi ces alinéas :

« À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, sur demande expresse de la commune de rattachement, un office public de l'habitat peut être rattaché à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, dont la commune est membre.

« À la suite de cette demande expresse, le représentant de l'État dans le département, après avis de l'Établissement public de coopération intercommunale, peut prononcer le rattachement de l'office public communal à cet établissement, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. » ;

II. - Alinéas 5 à 8

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour présenter l'amendement n° 150 rectifié.

**Mme Catherine Procaccia.** Cet amendement est plus modeste que ceux qui viennent de nous être présentés, puisqu'il vise seulement à réécrire les alinéas 3 et 4 de l'article.

Les maires peuvent être favorables à l'élaboration au niveau intercommunal de la politique du logement, mais les sénateurs UMP ne peuvent pas concevoir qu'on leur retire les outils d'intervention nécessaires.

Le projet de loi, qui semble anticiper le transfert total de la compétence habitat aux EPCI, n'est pas encore voté. C'est non pas dans le cadre de la loi ALUR que l'on devrait voir ces modifications, mais plutôt dans le troisième texte sur la décentralisation.

**Mme la présidente.** Les amendements n° 295 rectifié et 583 rectifié ne sont pas soutenus.

L'amendement n° 12 rectifié *bis*, présenté par M. Kaltenbach, Mme Lienemann et M. Carvounas, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La présente disposition ne s'applique pas aux offices publics de l'habitat rattachés aux communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à statut particulier « La Métropole du Grand Paris » créé le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** L'amendement n° 218 vise à revenir totalement sur l'esprit de l'article 52, qui prévoit de rattacher les offices communaux aux intercommunalités. Or, à partir du moment où la compétence habitat est transférée au PLU intercommunal, il faut que l'intercommunalité gère aussi les outils de la politique de l'habitat. La commission a donc émis un avis défavorable.

L'amendement n° 535 est satisfait, puisque nous avons voté la même disposition, à quelques détails près, présentée par Mme Lienemann. Je demande le retrait de cet amendement.

La commission est défavorable à l'amendement n° 150 rectifié, pour la raison que j'ai avancée tout à l'heure.

Quant à l'amendement n° 12 rectifié *bis*, je demande à ses auteurs de bien vouloir le retirer au profit de l'amendement n° 105, qui sera présenté par M. Vandierendonck dans quelques instants. En effet, cette disposition conserve le principe du rattachement des offices publics de l'habitat, les OPH, à l'intercommunalité, mais confie au conseil de territoire le soin de piloter les OPH existants.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement a les mêmes avis que la commission sur ces amendements.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 218.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Monsieur Placé, l'amendement n° 535 est-il maintenu ?

**M. Jean-Vincent Placé.** Marie-Noëlle Lienemann, avec toute l'habileté parlementaire qui la caractérise, a eu le souci d'inscrire l'essentiel de nos propositions dans l'amendement n° 676 rectifié *bis*.

Je pense pouvoir dire, en coordination avec elle, que nous sommes néanmoins attachés à la rédaction de l'amendement n° 535 pour l'aspect régional du dispositif. Je le maintiens donc, même si j'entends les avis de la commission et du Gouvernement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote sur l'amendement n° 535.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je souhaite insister auprès de mon collègue Jean-Vincent Placé pour qu'il accepte de retirer cet amendement. En effet, je croyais que le texte qu'il avait envoyé était strictement conforme.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Non, justement !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Or il y a une légère différence. Afin d'éviter toute mauvaise surprise, le retrait de cet amendement me semble préférable, monsieur Placé.

**Mme la présidente.** Monsieur Placé, qu'en est-il finalement de l'amendement n° 535 ?

**M. Jean-Vincent Placé.** Il se trouve que Marie-Noëlle Lienemann, avant d'être sénatrice de Paris, a été élue de l'Essonne. Or c'est également par rapport à mon département que je m'intéressais à cette question. Je m'en remets, bien sûr, à la sagesse de la ministre actuelle, mais aussi à celle de l'ancienne ministre du logement, qui connaît bien tous ces sujets !

Je retire donc cet amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 535 est retiré.

Madame Procaccia, l'amendement n° 150 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Catherine Procaccia.** Oui, je le maintiens, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 150 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Madame Lienemann, l'amendement n° 12 rectifié *bis* est-il maintenu ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 12 rectifié *bis* est retiré.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 105 est présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

L'amendement n° 148 rectifié est présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

L'amendement n° 294 rectifié est présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, au sein de l'établissement public de coopération intercommunale à statut particulier dénommé "métropole du Grand Paris", les conseils de territoire exercent, par délégation du conseil de la métropole, l'administration du ou des offices publics de l'habitat précédemment rattachés aux communes ou à leurs groupements situés dans leur périmètre. Le conseil de territoire désigne ses représentants au sens du 1<sup>o</sup> de l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation au sein du conseil d'administration de l'office. »

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis, pour présenter l'amendement n° 105.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 148 rectifié.

**M. Philippe Dallier.** Mon cher collègue, dire que cet amendement est défendu est une explication un peu courte sur un tel sujet !

Il s'agit ici de la métropole du Grand Paris et du devenir des conseils de territoire, dont nous ne connaissons pas très bien le rôle à l'heure actuelle. Cela permettra peut-être d'ailleurs à Mme la ministre de nous en dire un mot. J'ai une question complémentaire à lui poser. Elle m'a répondu tout à l'heure au sujet d'un amendement également relatif à la métropole du Grand Paris que toutes ces dispositions seraient examinées en seconde lecture. N'y aurait-il pas là un problème constitutionnel ?

Madame la ministre, j'attire votre attention sur ce point, car les adversaires résolus de la création de la métropole du Grand Paris ont déjà annoncé à tous les vents qu'ils utiliseraient tous les moyens pour en freiner la mise en œuvre.

**Mme Catherine Procaccia.** Mais pas lui, bien sûr ! *(Sourires.)*

**M. Philippe Dallier.** Les détracteurs du projet ont l'air décidés à mener bataille.

Pour en revenir à cet amendement, il s'agit d'un amendement d'appel, puisque la question du devenir de tous ces organismes se posera au moment où la métropole sera créée. La gouvernance sera-t-elle confiée aux conseils de territoire ou aux métropoles, ou restera-t-elle aux communes ? Vous avez là une proposition qui vous est soumise, mes chers collègues.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 294 rectifié n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements identiques n°s 105 et 148 rectifié ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission a émis un avis favorable sur ces deux amendements de compromis.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le Gouvernement maintient sa position sur cette question.

Il ne m'appartient pas de savoir quelle sera l'issue du débat sur le projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. Toutefois, adopter en première lecture du projet de loi ALUR de telles dispositions, c'est prendre le risque qu'elles ne soient pas conformes à ce texte.

Je souhaite donc le retrait des amendements relatifs au territoire de la métropole du Grand Paris. Cette discussion aura lieu en seconde lecture. Nous aviserons alors en fonction de la situation.

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur pour avis, l'amendement n° 105 est-il maintenu ?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** J'ai eu l'immense chance d'être rapporteur sur le projet de loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles... (*Sourires.*) Je peux donc affirmer que la position que je défends a reçu l'accord de Mme la ministre Marylise Lebranchu.

Pour autant, je ne suis pas en désaccord avec l'idée de réserver l'examen de cette question si vous le jugez nécessaire, mais, en tout état de cause, le rattachement d'un office d'HLM à un établissement public de coopération intercommunale est une pratique qui existe depuis belle lurette.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** À la Plaine-Saint-Denis !

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** De temps en temps, pour bien se situer, il faut se comparer ! À cet égard, je tiens à dire que tous les organismes d'HLM sur le territoire de la métropole lilloise sont rattachés à l'EPCL. Il n'y en a pas un seul qui est rattaché à une commune. Je le dis pour commencer à préparer les esprits.

Un autre élément sur lequel j'attire l'attention est la composition du conseil d'administration. Sur ce point, dans le droit fil d'un travail que le Sénat a voulu engager sur le risque d'une centralisation excessive, nous avons donné au conseil de territoire – c'est à notre avis la voie qu'il faut explorer et affiner – le soin de représenter les élus. Cette solution me paraît équilibrée.

Si le Gouvernement veut réserver l'examen de cette proposition jusqu'à la deuxième lecture, je n'y vois pas d'inconvénient. Soyez en tout cas persuadée, madame la ministre, que j'essaie d'être cohérent d'un texte à l'autre !

**Mme la présidente.** Monsieur Dallier, l'amendement n° 148 rectifié est-il maintenu ?

**M. Philippe Dallier.** Nous reverrons tous ces points globalement. Et puisque tout est dans tout, il vaut mieux attendre.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Quand les calendriers le permettent !

**M. Philippe Dallier.** Je retire donc mon amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 148 rectifié est retiré.

La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote sur l'amendement n° 105.

**Mme Catherine Procaccia.** Les offices d'HLM sont inquiets, en tout cas dans mon département.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** C'est vrai.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Exactement !

**Mme Catherine Procaccia.** Ils m'ont posé des questions auxquelles je ne peux pas répondre : « Qu'allons-nous devenir ? À qui sommes-nous rattachés ? Comment allons-nous fonctionner ? »

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Personne parmi ceux qui s'intéressent à ce dossier ne peut souhaiter que les HLM soient rattachés à la métropole, avec ses 6,5 millions d'habitants.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Tant mieux !

**M. Claude Dilain, rapporteur.** C'est tout à fait évident. Sur le fond, nous sommes tous d'accord pour dire que ce rattachement doit s'opérer au niveau des conseils de territoires. Toutefois, ceux-ci ne disposant pas encore d'un statut très clair, on ne peut pas inscrire une telle disposition dans la loi. Le retrait de ces amendements est donc opportun.

Pour autant, cela n'empêche pas de dire haut et fort que personne ne veut que tous les HLM remontent à la métropole, car ce serait complètement aberrant.

**Mme Catherine Procaccia.** En tout cas, voilà qui sera noté au *Journal officiel* !

**Mme la présidente.** Monsieur le rapporteur pour avis, qu'en est-il finalement de l'amendement n° 105 ?

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Madame la ministre, je souligne que, lors de l'examen du projet de loi relatif aux métropoles, vous m'aviez dit que cette question serait réglée dans le cadre du projet de loi ALUR, comme vous pourrez le vérifier en vous reportant au compte rendu de nos travaux paru au *Journal officiel*.

Serviteur de l'assemblée, je vous propose donc une solution. Naturellement, le débat fait apparaître – comment ne pas être sensible à vos raisons, madame la ministre ? – la nécessité de renvoyer l'examen de cette question à la deuxième lecture du projet de loi relatif aux métropoles. Je me range donc à vos arguments et, à l'instar de M. Dallier, je vais retirer mon amendement. Toutefois, ne venez pas ensuite me dire que celui-ci devrait être examiné dans le cadre du projet de loi ALUR, car je vous l'ai proposé !

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** Pour une fois que les calendriers sont en phase !

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Je retire donc mon amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 105 est retiré.

Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 537 est présenté par M. Placé et les membres du groupe écologiste.

L'amendement n° 678 rectifié est présenté par Mmes Liemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 8

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À compter du 1<sup>er</sup> juillet 2014, un office public ne peut être rattaché à plusieurs départements. Dans ce cas, au plus tard à la même date, après mise en demeure, le représentant de l'État dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office public prononce, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État, le ratta-

chement de l'office public concerné au département sur lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office public, ou à défaut, à la région dans laquelle est situé le siège de l'office public. »

La parole est à M. Jean-Vincent Placé, pour présenter l'amendement n° 537.

**M. Jean-Vincent Placé.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 678 rectifié.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est également défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 537 et 678 rectifié.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 219, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 12

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Dans le cadre de la fusion des offices publics, afin de compenser ce rattachement obligatoire, le présent article ouvre la possibilité d'attribuer une partie du boni de liquidation à une collectivité territoriale en libre emploi.

Il est toutefois précisé, afin de garantir le respect de la destination des aides d'État versées à l'organisme d'HLM dissous, que le montant de cet excédent ne pourra être supérieur au montant initialement investi par la collectivité dans l'organisme.

Nous considérons pour notre part – cette analyse est partagée – qu'il faut que ce boni soit fléché, qu'il finance exclusivement la politique de logement social et qu'il ne puisse être utilisé librement par la collectivité.

Tel est le sens de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Réserver les bonis de liquidation exclusivement au financement du logement social nous a semblé une très bonne proposition.

La commission a donc émis un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Voilà fait des années que les bonis de liquidation existent et, jusque-là, personne ne s'était posé la question de leur attribution. Il est parfaitement logique que l'argent apporté par les locataires, par l'État ou les collectivités pendant des années soit affecté au financement de la politique du logement.

C'est un très bon amendement, madame Schurch, dont on se demande pourquoi il n'a pas été proposé plus tôt. Félicitations ! Le Gouvernement émet un avis favorable.

**Mme Mireille Schurch.** Le Sénat fait œuvre utile !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 219.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 536 rectifié est présenté par M. Placé et les membres du groupe écologiste.

L'amendement n° 677 rectifié *bis* est présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 12

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – La section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre II du livre IV du même code est ainsi modifiée :

1° À l'article L. 421-13, le mot : « successives » est remplacé par les mots « pendant une période de douze mois ».

2° Après l'article L. 421-13, il est inséré un article L. 421-13-... ainsi rédigé :

« Art. L. 421-13-... – Lorsqu'une collectivité territoriale ou un établissement public de rattachement d'un office ne nomme pas de représentants au conseil d'administration pendant une période de six mois en application de l'article L. 421-8, ou lorsque le représentant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de rattachement de l'office ne siège pas au conseil d'administration de l'office malgré l'épuisement des moyens dont dispose le représentant de l'État pour mettre fin à cette situation en vertu de l'article L. 421-13, le représentant de l'État dans le département ou dans la région peut prononcer, après mise en demeure, la déchéance de la collectivité de rattachement de l'office. »

La parole est à M. Jean-Vincent Placé, pour présenter l'amendement n° 536 rectifié.

**M. Jean-Vincent Placé.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 677 rectifié *bis*.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est également défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 536 rectifié et 677 rectifié *bis*.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 720, présenté par MM. Dantec, Labbé, Placé et les membres du groupe écologiste, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 12

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ces logements doivent en outre répondre à des normes de performance énergétique minimale fixées par décret. »

II. – Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase du même huitième alinéa, après les mots : « d'habitabilité » sont insérés les mots : « et de performance énergétique » ;

La parole est à M. Jean-Vincent Placé.

**M. Jean-Vincent Placé.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 720.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 220, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 13

Remplacer cet alinéa par quatre alinéas ainsi rédigés :

III. – L'article L. 443-7 du même code est ainsi modifié :

1° Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la commune sur laquelle se situent les logements fait l'objet d'un arrêté de carence, l'organisme ne peut procéder à la vente de logements sociaux. » ;

2° À la première phrase du troisième alinéa, les mots : « consulte la commune d'implantation ainsi que » sont remplacés par les mots : « demande l'avis conforme de la commune d'implantation et consulte » ;

3° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Cette disposition, que nous avons déjà portée lors de l'examen de projets de loi antérieurs, est simple : nous proposons d'adopter le principe d'une interdiction de vente du patrimoine social pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence.

Ce serait en effet un comble que non seulement ces communes ne respectent pas leurs obligations légales en matière de construction, mais également que l'offre, déjà mineure sur leur territoire, soit encore diminuée par cette vente. Cet amendement semble ainsi de bon sens.

Par ailleurs, nous estimons que, pour l'ensemble des communes, il convient que le maire s'exprime et donne un avis contraignant sur les projets de vente de logements sociaux. Alors qu'elle supporte en propre les obligations de construction, il semble naturel que la commune dispose d'un avis contraignant sur la vente de logements sociaux sur son territoire.

À l'heure où le Gouvernement incite les collectivités à réduire leurs dépenses, les aider à ne pas gaspiller l'argent public en pénalités est une mesure de bon sens !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Malheureusement, cette mesure pénaliserait surtout les bailleurs, qui peuvent avoir besoin de réaliser de telles opérations d'accession sociale à la propriété pour tenir leurs objectifs en la matière, mais aussi pour financer de nouvelles opérations, dans la même commune ou dans d'autres.

**Mme Évelyne Didier.** C'est incroyable !

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** La commission a donc émis un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je demande un droit de suite ! Nous avons déjà eu un long débat sur ce sujet lors de l'examen de la loi Duflot I. Après des échanges nourris, l'Assemblée nationale et le Sénat se sont accordés pour modifier le dispositif existant.

En cas de cession ou de vente par un bailleur de patrimoine sur le territoire d'une commune, l'avis du maire est sollicité. C'est le préfet qui donne l'autorisation, mais son avis doit être conforme à celui du maire. Si le préfet souhaite émettre un avis différent de celui du maire, la question remonte alors au ministre, qui statue, parce qu'il ne faut pas bloquer définitivement la procédure.

C'était l'argument premier, même si – votre proposition, madame Didier, est de ce point de vue légitime – il ne fallait pas laisser les choses se faire de manière totalement libre.

Vous comprendrez toutefois que j'en reste au dispositif auquel nous avons abouti à l'issue des débats qui ont eu lieu sur ce sujet, à deux reprises, comme vous le savez. Je souhaite le maintien de la disposition telle qu'elle a été adoptée dans la loi Duflot I et je sollicite donc le retrait de cet amendement.

**Mme la présidente.** Madame Didier, l'amendement n° 220 est-il maintenu ?

**Mme Évelyne Didier.** Madame la ministre, avant de répondre à votre sollicitation, j'aimerais savoir si les mesures que nous avons prises à l'époque sont opérationnelles. Avez-vous eu des informations sur ce sujet ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** C'est un peu trop tôt !

**Mme Évelyne Didier.** Certes, madame Lienemann, mais il s'agit là d'une vraie question, à propos de laquelle je suis sollicitée dans ma commune.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il arrive parfois que ma réponse tarde à venir mais, cette fois, elle sera immédiate, et il faut en remercier M. Étienne Crépon, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages, ici présent.

Trois cas nous ont été transmis depuis l'adoption de la loi. Ils seront instruits et soumis à la décision de la ministre. Si les choses sont quelque peu freinées, c'est que nous avons réellement rompu avec la politique du gouvernement précédent, qui était de favoriser la cession de patrimoine, quand elle ne consistait pas à l'ordonner. Il nous semble que, dans un certain nombre de cas, la vente du patrimoine des organismes d'HLM peut être utile, mais ce n'est, pour nous, ni l'alpha ni l'oméga, et c'est encore moins une obligation imposée aux organismes d'HLM.

**Mme la présidente.** Madame Didier, qu'en est-il finalement de l'amendement n° 220 ?



**Mme Évelyne Didier.** Au bénéfice de ces explications, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 220 est retiré.

Je mets aux voix l'article 52, modifié.

(L'article 52 est adopté.)

#### Articles additionnels après l'article 52

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 292 rectifié est présenté par MM. Marseille, Dubois, Bockel et Guerriau.

L'amendement n° 340 rectifié est présenté par M. Milon, Mme Lamure, MM. Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 52

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la deuxième phrase du deuxième alinéa de l'article L. 421-12 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Les droits accordés au personnel salarié de l'office, réglementairement ou par accords collectifs de branche ou d'entreprise, s'appliquent au directeur général, à l'exclusion de la fourniture d'un logement de fonction. »

L'amendement n° 292 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour présenter l'amendement n° 340 rectifié.

**Mme Catherine Procaccia.** Cet amendement vise à harmoniser les règles qui sont applicables aux conditions d'exercice des directeurs généraux d'offices publics de l'habitat avec celles qui s'appliquent aux personnels salariés des offices.

Aujourd'hui, un directeur général adjoint ou un quelconque agent d'un office public qui devient directeur général perd, du fait du statut des directeurs généraux, les acquis des accords collectifs négociés dans son office, sans bénéficier pour autant des protections dont jouissent les agents publics fonctionnaires.

Cette disposition s'inscrit dans le droit fil de la réforme des offices publics de l'habitat, dont l'intention était, notamment, de créer, en dépit des différences de statuts, une véritable communauté de travail.

Tel est le sens de cet amendement que nous proposons au nom du groupe UMP.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** À la suite du débat que nous avons eu en commission sur cet amendement, nous avons conclu que les directeurs généraux n'étaient pas trop malheureux.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Je suis d'accord !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Qu'ils bénéficient des mêmes avantages que les sous-directeurs ou que d'autres agents nous a semblé quelque peu excessif.

L'avis de la commission est donc défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 340 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 293 rectifié est présenté par MM. Marseille, Bockel et Guerriau.

L'amendement n° 392 rectifié est présenté par M. Carle, Mme Lamure, MM. Calvet, Lenoir et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire.

L'amendement n° 702 est présenté par Mme Lienemann.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'article 52

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 421-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 421-12-... ainsi rédigé :

« Art. L. 421-12-... – Un directeur général d'office peut occuper une autre fonction de direction, dès lors qu'elle n'est qu'accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire. Un tel cumul ne peut concerner qu'un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L. 411-2, une société d'économie mixte exerçant une activité de construction et de gestion de logements sociaux ainsi que, le cas échéant, d'aménagement ou un organisme visé à l'article L. 365-1. »

L'amendement n° 293 rectifié n'est pas soutenu.

La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 392 rectifié.

**M. Philippe Dallier.** J'y vais sur la pointe des pieds, étant donné la réponse qui a été faite sur l'amendement précédent ! (Sourires.) Néanmoins, je pense prendre moins de risques ici. Cet amendement tend en effet à préciser qu'un directeur général d'office peut occuper une autre fonction de direction dès lors que celle-ci est accessoire et ne donne lieu à aucune rémunération supplémentaire.

Un tel amendement devrait pouvoir être accueilli favorablement !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 702.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il a été très bien défendu par mon collègue, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission a bien entendu émis un avis favorable sur ces amendements identiques.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n° 392 rectifié et 702.

(Les amendements sont adoptés.)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 52.

**Article 53**

- ① I. – Le neuvième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ② « À défaut d'opposition de la part du représentant de l'État notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable ; ».
- ③ II. – Le 4° de l'article L. 421-2 du même code est complété par une phrase ainsi rédigée :
- ④ « À défaut d'opposition de la part du représentant de l'État notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »
- ⑤ III. – Après la première phrase du 5° de l'article L. 421-3, du dix-huitième alinéa de l'article L. 422-2 et du quinzième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, est insérée une phrase ainsi rédigée :
- ⑥ « À défaut d'opposition de la part du représentant de l'État notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »
- ⑦ IV. – Le quinzième alinéa de l'article L. 422-2 et le 11° de l'article L. 422-3 du même code sont complétés par une phrase ainsi rédigée :
- ⑧ « À défaut d'opposition de sa part notifiée dans le délai de deux mois à compter de la date de la réception de la demande, son avis est réputé favorable. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 267 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois, Tandonnet et Namy, Mme Férat et MM. Marseille, Merceron et J.L. Dupont, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le troisième alinéa de l'article L. 443-7 du même code est ainsi modifié :

1° Les deuxième et troisième phrases sont supprimées ;

2° À la quatrième phrase, le mot : « quatre » est remplacé par le mot : « deux » ;

3° Les cinquième, sixième et septième phrases sont supprimées.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 53.

(L'article 53 est adopté.)

**Article 54**  
(*Suppression maintenue*)

**Article 54 bis**

- ① I. – À la fin du IV de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « égal au minimum autorisé en application de l'article L. 443-12 » sont remplacés par les mots : « inférieur d'au moins 10 % à l'évaluation faite par France Domaine ».
- ② II. (*nouveau*) – Les dispositions du I s'appliquent aux offres de prêts émises à compter du premier jour du mois suivant la promulgation de la présente loi. – (*Adopté.*)

**Article 54 ter**  
(*Non modifié*)

- ① La première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :
- ② 1° Les mots : « à compter du 5 janvier 1977 » sont supprimés ;
- ③ 2° Après la seconde occurrence du mot : « ou », il est inséré le mot : « construits ».

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 137 rectifié est présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

L'amendement n° 461 rectifié *quater* est présenté par MM. Savin et P. Leroy et Mmes Primas et Lamure.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour présenter l'amendement n° 137 rectifié.

**Mme Catherine Procaccia.** Nous avons du mal à comprendre pourquoi les bailleurs HLM ne pourraient plus louer une place de stationnement avec un logement social.

Nous proposons en conséquence de supprimer l'article 54 *ter*.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 461 rectifié *quater* n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 137 rectifié ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** En l'état actuel de la législation, la location liée n'est pas une possibilité, mais une obligation. Les locataires ne peuvent pas refuser la location d'un parking, même s'ils ne disposent pas d'un véhicule.

Le Gouvernement demande donc le retrait de cet amendement, faute de quoi il émettrait un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

**M. Philippe Dallier.** En tant qu'ancien administrateur d'un office, j'ai souvent été confronté à ce débat.

D'une part, les parkings existent et les offices doivent les entretenir, car il est rare qu'ils soient complètement vides et qu'ils puissent être fermés, notamment lorsqu'ils se situent en sous-sol. Cette situation entraîne donc une perte de recettes pour les offices. De l'autre, les locataires qui n'ont pas de véhicule ne comprennent pas qu'on leur impose la location d'une place. Voilà le problème posé !

**Mme la présidente.** Madame Procaccia, l'amendement n° 137 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Catherine Procaccia.** Non, je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 137 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 54 *ter*.

(L'article 54 *ter* est adopté.)

#### Articles additionnels après l'article 54 *ter*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 14 rectifié, présenté par MM. Kaltenbach et Gattolin, est ainsi libellé :

Après l'article 54 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la deuxième phrase du septième alinéa de l'article L. 822-1 du code de l'éducation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Aucun nouveau transfert des biens concernés au bénéfice d'une autre collectivité ne peut alors intervenir avant une durée de cinq années sauf accord du représentant de l'État dans le département. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 661 rectifié, présenté par Mmes Liemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 54 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du IV de l'article L. 221-7 du code monétaire et financier, les mots : « par le ministre chargé de l'économie » sont remplacés par les mots : « conjointement par le ministre chargé de l'économie et le ministre chargé du logement ».

La parole est à Mme Marie-Noëlle Liemann.

**Mme Marie-Noëlle Liemann.** Cet amendement est défendu, madame la présidente, et avec beaucoup d'énergie ! (Sourires.)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Il est favorable, et avec beaucoup de sympathie ! (Nouveaux sourires.)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Défavorable, hélas. Je n'ajoute donc aucun adjectif !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 661 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 54 *ter*.

#### Section 2

### Réformer les missions et procédures de la Caisse de garantie du logement locatif social

#### Article 55

① I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Le second alinéa de l'article L. 423-3 est complété par les mots : « et à la Caisse de garantie du logement locatif social » ;

③ 2° L'article L. 452-1 est ainsi modifié :

④ a) La dernière phrase du sixième alinéa est complétée par les mots : « et participer au financement du groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » ;

⑤ b) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

⑥ « Il est institué, au sein de la caisse, un fonds de soutien à l'innovation de projets des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, pour des actions de recherche et de développement. Ce fonds est alimenté à partir des cotisations versées à la caisse par ces organismes et géré par la caisse. » ;

⑦ 3° L'article L. 452-1-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

⑧ « Elle gère également les fonds institués par les articles L. 300-2 et L. 302-9-3. » ;

⑨ 4° Le premier alinéa de l'article L. 452-2 est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

⑩ « La caisse est administrée par un conseil d'administration composé de six représentants de l'État, de trois représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, d'un représentant de la fédération des entreprises publiques locales et d'un représentant des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2 ainsi que d'une personnalité qualifiée, désignée par le ministre chargé du logement, après avis des représentants des organismes d'habitations à loyer modéré, à raison de ses compétences dans le domaine du logement.

⑪ « Une fois par an, les représentants des collectivités territoriales compétentes en matière d'habitat sont associés, avec voix consultative, aux délibérations qui fixent les orientations et priorités de la caisse au cours de l'exercice suivant. » ;

⑫ 5° L'article L. 452-2-1 est ainsi rédigé :

⑬ « *Art. L. 452-2-1.* – Une commission de réorganisation des organismes de logement locatif social est placée auprès du conseil d'administration de la caisse mentionnée à l'article L. 452-2 et composée majoritairement de représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2. Cette commission statue sur les concours financiers précisés au quatrième alinéa de l'article L. 452-1. » ;

⑭ 6° Après l'article L. 452-2-1, il est inséré un article L. 452-2-2 ainsi rédigé :

⑮ « *Art. L. 452-2-2.* – Aucun membre du conseil d'administration ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct.

⑯ « Aucun membre des instances placées auprès du conseil d'administration ou de la commission de réorganisation ne peut prendre part au vote dans une affaire où il a un intérêt personnel et direct. » ;

⑰ 7° L'article L. 452-4 est ainsi modifié :

- 18 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 19 – à la première phrase, les mots : « au premier trimestre de » sont supprimés ;
- 20 – la seconde phrase est complétée par les mots : « de l'année précédant l'année de contribution » ;
- 21 b) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :
- 22 « La cotisation des organismes d'habitations à loyer modéré a pour assiette les loyers, indemnités d'occupation et redevances appelés au cours de la période de référence, définie comme la dernière année ou le dernier exercice clos précédant l'année de contribution, à raison des logements à usage locatif et des logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel. Pour les logements-foyers, la cotisation a pour assiette l'élément de la redevance équivalent au loyer.
- 23 « La cotisation des sociétés d'économie mixte et des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 a pour assiette les loyers, indemnités d'occupation et redevances appelés au cours de la période de référence pour les logements à usage locatif et les logements-foyers sur lesquels ils sont titulaires d'un droit réel et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État. Pour les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-2, seuls les produits locatifs appelés au titre de l'activité relevant de l'agrément sont soumis à la cotisation. » ;
- 24 c) À la fin de la seconde phrase du quatrième alinéa, les mots : « du dernier exercice clos » sont remplacés par les mots : « de l'année précédant celle de la contribution » ;
- 25 d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- 26 « Le taux de la cotisation, qui ne peut excéder 1,5 %, et le montant des réductions précisées aux alinéas précédents sont fixés par arrêté des ministres chargés du logement, de l'économie et des finances. » ;
- 27 8° L'article L. 452-4-1 est ainsi modifié :
- 28 a) Les trois premiers alinéas sont ainsi rédigés :
- 29 « Les organismes d'habitations à loyer modéré, les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 et les sociétés d'économie mixte, au titre des logements locatifs et des logements-foyers mentionnés au troisième alinéa de l'article L. 452-4, versent, chaque année, une cotisation additionnelle à la Caisse de garantie du logement locatif social. La cotisation additionnelle est due pour l'année entière par le redevable qui exerce l'activité assujettie le 1<sup>er</sup> janvier de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La cotisation additionnelle comprend :
- 30 « a) Une part égale au produit d'une somme forfaitaire par le nombre de logements à usage locatif et d'unités de logements-foyers ouvrant droit à redevance sur lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel au 31 décembre de l'avant-dernière année précédant l'année de contribution. La somme forfaitaire est fixée chaque année, sans pouvoir excéder 10 €, par arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances après avis de l'union des habitations à loyer

modéré regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération groupant les sociétés d'économie mixte ;

- 31 « b) Une part variable, qui a pour assiette l'autofinancement net de l'organisme, déterminé à partir des comptes établis au titre de la période de référence, définie comme l'avant-dernière année ou l'avant-dernier exercice clos précédant l'année de contribution. L'autofinancement net est calculé en déduisant les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice. Pour le calcul de cette différence, ne sont pas pris en compte les dotations pour amortissements et provisions et leurs reprises, les donations, dons et legs, ainsi que certains produits ou charges exceptionnels ou de transfert définis par décret en Conseil d'État. Le montant de l'autofinancement net fait l'objet d'une réfaction en fonction du montant des produits locatifs assujettis, dont le pourcentage, qui ne peut être inférieur à 5 %, est fixé par un arrêté des ministres chargés du logement, de la ville, de l'économie et des finances, pris après avis de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré et avis de la fédération regroupant les sociétés d'économie mixte. Le montant de la part variable est calculé en appliquant à la base ainsi déterminée un taux fixé, dans les limites de 15 %, par un arrêté pris dans les mêmes formes. » ;
- 32 b (nouveau) Au quatrième alinéa, les mots : « ce montant » sont remplacés par les mots : « la cotisation additionnelle ».
- 33 II. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 221, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Il s'agit d'un amendement de principe.

Nous voulons rappeler qu'il ne nous paraît pas normal que la Caisse de garantie du logement locatif social, la CGLLS, qui est alimentée par les cotisations des organismes d'HLM, assure le financement de l'Agence nationale pour l'information sur le logement, l'ANIL. Cette dernière doit être, à notre avis, financée par des subventions de l'État, puisqu'elle assume une mission d'intérêt général.

Plus globalement, nous estimons qu'il est urgent de cesser d'externaliser le financement de la politique du logement comme l'avait fait la précédente majorité.

Tel est le sens de cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Ce n'est plus l'ANIL qui est chargée de cette mission, madame Schurch, mais un groupement d'intérêt public. Si cet amendement était adopté, nous lui couperions les vivres ! (Mme Mireille Schurch proteste.)

La commission émet donc un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 221.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 700 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Remplacer les mots :

pour des actions de recherche et de développement

par les mots :

pour des actions de recherche, de développement, ainsi que de professionnalisation et de structuration des organismes

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 700 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 268 rectifié *bis* est présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Marseille, Merceron, J.L. Dupont et Jarlier.

L'amendement n° 679 rectifié est présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 31, deuxième phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

L'autofinancement net est calculé en déduisant de la différence entre les produits et les charges locatifs de l'exercice d'une part, les remboursements d'emprunts liés à l'activité locative, à l'exception des remboursements anticipés, d'autre part, les soldes nets reçus du fonds de mutualisation financière entre organismes d'habitations à loyer modéré prévu par le pacte d'objectifs et de moyens signé entre l'État et le mouvement représentant les organismes d'habitations à loyer modéré le 8 juillet 2013 et l'article L. 511-33 du code monétaire et financier.

L'amendement n° 268 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 679 rectifié.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Le mécanisme retenu par les auteurs de cet amendement nous semble très complexe à mettre en place.

La commission a donc émis un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cette disposition d'ordre réglementaire risquerait, si elle était adoptée dans un cadre législatif, d'empêcher la soustraction d'autres éléments dans le calcul de l'autofinancement. Elle sera évidemment prévue dans le décret relatif au calcul de la cotisation à la CGLLS, mais il ne nous semble vraiment pas opportun de l'inclure dans la loi.

En conséquence, le Gouvernement sollicite le retrait de cet amendement. À défaut, il émettra un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Madame Lienemann, l'amendement n° 679 rectifié est-il maintenu ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Si le décret soustrait effectivement les sommes issues du fonds de mutualisation du calcul de l'autofinancement, je veux bien retirer mon amendement. Toutefois, je souhaiterais que vous preniez un engagement clair à cet égard, madame la ministre.

Évidemment, cette soustraction ne sera pas neutre. Cependant, la CGLLS ne manque pas d'argent aujourd'hui, et je ne vois pas l'intérêt d'aller encore gonfler son bilan, au risque que cet argent soit utilisé pour financer, dans le budget de l'État, d'autres priorités que le logement social.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Bien évidemment, si nous retranchons ces sommes d'un côté, nous les ajouterons de l'autre.

L'idée est bien de calculer la cotisation à la CGLLS sur l'autofinancement, en déduisant la contribution à la mutualisation. Madame Lienemann, j'attire toutefois votre attention sur le fait que cet amendement, s'il était adopté, pourrait entraîner une lecture restrictive de la loi, ce qui empêcherait toute autre déduction.

**Mme la présidente.** Madame Lienemann, qu'en est-il finalement de l'amendement n° 679 rectifié ?

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Le fait de calculer le boni reçu ne me paraît pas opportun. D'un côté, on le soustrait du prélèvement. De l'autre, on compense pour construire ou rénover. Les sommes reçues sont utilisées, tandis que celles qui sont prélevées sont retirées à l'autofinancement.

Je veux bien admettre qu'il ne faut pas restreindre le champ de la réduction de la cotisation à la CGLLS, mais je désapprouve le fait que des sommes reçues pour construire pourraient ne pas être soustraites du prélèvement à cette caisse.

Ce débat se tiendra en d'autres lieux, notamment avec l'Union sociale pour l'habitat. En attendant, je retire mon amendement, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 679 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 55, modifié.

*(L'article 55 est adopté.)*

**Article 55 bis**

- ① La Caisse de garantie du logement locatif social peut, sur leur demande, transmettre aux fédérations d'organismes à loyer modéré et à l'Union sociale pour l'habitat qui regroupe ces fédérations, les données les plus récentes qui lui sont déclarées au titre :
- ② 1° Des loyers, indemnités d'occupation ou redevances appelés, ainsi que le montant dû à la Caisse de garantie du logement locatif social en application de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation ;
- ③ 2° Du nombre de logements et d'unités de logements-foyers en application du a de l'article L. 452-4-1 du même code.
- ④ Ce transfert de données est subordonné à l'absence d'opposition expresse de l'organisme d'habitations à loyer modéré concerné. – *(Adopté.)*

**Article 55 ter (nouveau)**

- ① I. – Au premier et au dernier alinéa de l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « union des habitations à loyer modéré regroupant les fédérations d'organismes à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « union sociale pour l'habitat représentant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré qu'elle regroupe ».
- ② II. – Après le même article, il est inséré un article L. 411-8-1 ainsi rédigé :
- ③ « *Art. L. 411-8-1.* – Lorsque les besoins en matière de production de logements sociaux ou de réhabilitation du parc immobilier social révèlent des inégalités importantes entre les territoires, les conventions conclues en application de l'article L. 411-8 peuvent porter sur une mutualisation financière entre les organismes d'habitations à loyer modéré destinée à la réalisation des programmes de construction et de réhabilitation prioritaires.
- ④ « Dans ce cas, la convention définit notamment :
- ⑤ « - le programme de production et de réhabilitation de logements sociaux auxquels sont affectées les ressources tirées de la mutualisation ;
- ⑥ « - la durée d'application de la convention qui ne peut excéder trois années et ses conditions de révision ;
- ⑦ « - les critères selon lesquels sont accordées les aides à la construction, à la réhabilitation ou à la démolition.
- ⑧ « Les stipulations des conventions ainsi conclues par l'Union sociale pour l'habitat représentant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré qu'elle regroupe entrent en vigueur et s'imposent après approbation par arrêté du ou des ministres concernés. » – *(Adopté.)*

## Chapitre IV

ÉLARGIR LES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE EN  
MATIÈRE DE POLITIQUE DU LOGEMENT**Article 56**

- ① I. – Le titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- ② 1° L'article L. 301-5-1 est ainsi modifié :
- ③ a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par des I à VI ainsi rédigés :
- ④ « I. – Le présent article concerne les établissements publics de coopération intercommunale mentionnés à l'article L. 301-3 et disposant d'un programme local de l'habitat exécutoire, à l'exception des métropoles, de la métropole d'Aix-Marseille-Provence respectivement aux articles L. 5217-1 et L. 5218-1 du code général des collectivités territoriales.
- ⑤ « II. – Les établissements mentionnés au I peuvent demander à conclure une convention avec l'État, par laquelle celui-ci leur délègue les compétences mentionnées aux IV et V.
- ⑥ « Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifiée, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.
- ⑦ « Cette convention est conclue pour une durée de six ans renouvelable.
- ⑧ « Elle ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État dans le département estime que les demandes motivées de modifications mentionnées aux cinquième et sixième alinéas de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été prises en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.
- ⑨ « Elle peut être dénoncée par le représentant de l'État dans le département, après avis du comité régional de l'habitat, lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au second alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention.
- ⑩ « III. – La convention précise, en application des plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et en tenant compte des programmes locaux de l'habitat et des actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs poursuivis et les actions à mettre en œuvre en matière de réalisation, de réhabilitation et de démolition de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement destinées à accueillir les personnes et les familles mentionnées aux articles 1<sup>er</sup> et 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ainsi qu'en matière de rénovation de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat.
- ⑪ « Elle précise, par commune, les objectifs et actions menées dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.
- ⑫ « Cette convention précise, le cas échéant, les conditions dans lesquelles l'établissement public de coopération intercommunale devient, sur son territoire, le garant du droit à un logement décent et indépendant.
- ⑬ « IV. – Lorsqu'une convention de délégation est conclue, la délégation porte obligatoirement sur les compétences suivantes :

- 14 « 1° L'attribution des aides au logement locatif social et la notification aux bénéficiaires ;
- 15 « 2° L'attribution des aides en faveur de l'habitat privé par délégation de l'Agence nationale de l'habitat.
- 16 « V. – La délégation peut également porter sur tout ou partie des compétences suivantes :
- 17 « 1° La garantie du droit à un logement décent et indépendant mentionné au présent chapitre ainsi qu'aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 et, pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie des réservations de logements dont le représentant de l'État dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents civils et militaires de l'État ;
- 18 « 2° La mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue aux articles L. 642-1 à L. 642-28 ;
- 19 « 3° La gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, dans le respect des articles L. 345-2-2 et L. 345-2-3 du code de l'action sociale et des familles, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 et aux articles L. 322-1 et L. 345-2 du même code et aux articles L. 365-1, L. 631-11 et L. 633-1 du présent code.
- 20 « VI. – La convention de délégation fixe, d'une part, dans la limite des dotations ouvertes en loi de finances, le montant des droits à engagement alloués à l'établissement public de coopération intercommunale et, d'autre part, le montant des crédits que celui-ci affecte sur son propre budget à la réalisation des objectifs de la convention. Elle précise annuellement, au sein des droits à engagement alloués, les parts affectées au logement social ou à l'hébergement, d'une part, et à l'habitat privé, d'autre part. » ;
- 21 *b)* Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 22 – au début de la première phrase, les mots : « L'établissement public de coopération intercommunale attribue les » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des » ;
- 23 – au début de la troisième phrase, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » ;
- 24 *c)* Au début de la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont » sont remplacés par les mots : « Elle définit les conditions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé faisant l'objet de décisions » ;
- 25 *d)* Au début des cinquième, septième et dixième alinéas, les mots : « La convention » sont remplacés par le mot : « Elle » et, au sixième alinéa, les mots : « la convention » sont remplacés par le mot : « elle » ;
- 26 *e)* Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- 27 2° L'article L. 302-1 est ainsi modifié :
- 28 *a)* Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- 29 *b)* Au début du troisième alinéa, est ajoutée la mention : « II. – » ;
- 30 *c)* Au quatrième alinéa, après le mot : « logement », sont insérés les mots : « et l'hébergement » ;
- 31 *d)* Le cinquième alinéa est ainsi modifié :
- 32 – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
- 33 – à la seconde phrase, la référence : « troisième alinéa » est remplacée par la référence : « III » ;
- 34 *e)* Le septième alinéa est ainsi modifié :
- 35 – au début, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 36 – après le mot : « respect », sont insérés les mots : « du droit au logement et » ;
- 37 *f)* Le neuvième alinéa est ainsi rédigé :
- 38 « – les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. À cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ; »
- 39 *g)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- 40 3° (*Supprimé*)
- 41 4° La section 2 du chapitre II est complétée par des articles L. 302-4-2 et L. 302-4-3 ainsi rédigés :
- 42 « *Art. L. 302-4-2. – I. –* Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée d'un an par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'État dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat conformément à l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Cette prorogation peut être renouvelée deux fois, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la prorogation initiale.
- 43 « II. – En cas d'élargissement du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, cet établissement public de coopération intercommunale est considéré comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et programmes d'action du ou des programmes locaux de l'habitat préexistants jusqu'à l'approbation d'un programme local de l'habitat couvrant le nouveau périmètre. Si dans ce délai, le ou les programmes locaux de l'habitat préexistants arrivent à échéance, ils peuvent être prorogés pendant une durée maximale d'un an, après accord du représentant de l'État dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.

44 « La prorogation mentionnée au premier alinéa du présent II peut être renouvelée deux fois, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la prorogation initiale.

45 « *Art. L. 302-4-3.* – Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3, L. 302-4 et L. 302-4-2 sont applicables à la métropole de Lyon mentionnée à l'article L. 3611-1 du code général des collectivités territoriales. »

46 I *bis.* – Après le mot : « rattachés », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 445-1 du même code est ainsi rédigée : « ainsi que pour les organismes disposant d'un patrimoine représentant plus de 20 % du parc social sur leur territoire. Ils peuvent l'être pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire. »

47 II. – Les conventions conclues en application de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et l'habitation, dans sa rédaction antérieure à la promulgation de la présente loi, peuvent faire l'objet d'un avenant pour prendre en compte les articles L. 301-5-1 et L. 301-5-1-1 tels que modifiés par la présente loi.

48 III. – Jusqu'au 31 décembre 2016 et afin de prendre en compte les dispositions de la présente loi, les programmes locaux de l'habitat adoptés avant sa promulgation peuvent être adaptés selon la procédure de modification prévue à l'article L. 302-4 du code de la construction de l'habitation.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 222, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Au travers de cet amendement, dont les dispositions nous tiennent à cœur, nous souhaitons refuser les délégations de compétences supplémentaires prévues par le présent article au profit des EPCI, quand bien même elles seraient optionnelles.

En effet, le présent article prévoit qu'une convention pourra prévoir la délégation de compétence de l'État aux intercommunalités, premièrement, de la garantie du droit à un logement décent et indépendant – dans ce cas, l'État déléguera tout ou partie des réservations de logements dont le préfet bénéficie, à l'exception des logements réservés aux agents civils et militaires de l'État –, deuxièmement, de la mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire, et, troisièmement, de la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement.

Nous estimons qu'une telle délégation de compétence induit le désengagement de l'État.

J'avais indiqué, dans ma contribution au comité des sages, que la délégation des aides à la pierre et la responsabilité confiée aux intercommunalités pour les DALO conduisaient, dans un même mouvement, à un désengagement de l'État de sa compétence en matière de logement. À l'inverse, il semble que la dimension nationale de la politique du logement doit être affirmée comme étant le meilleur gage d'une solidarité à l'échelon national et du meilleur socle de garantie des droits.

Ainsi, le DALO doit à notre sens rester de la compétence de l'État, donc ne pas faire partie des compétences qui pourraient être déléguées aux intercommunalités, puisqu'il

s'agit d'un droit constitutionnel que l'État a une obligation de garantir. Le contingent DALO doit rester de la stricte compétence du préfet et ne pas être fongible avec d'autres contingents.

Pour cette raison, nous proposons la suppression de cet article.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** La commission considère au contraire que la délégation par l'État aux EPCI est une véritable réussite et qu'il faut poursuivre le mouvement.

En conséquence, j'émetts un avis défavorable sur cet amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 222.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 510 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb, Caffet, Chiron, Miquel et Vincent, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Alinéa 4

I. – Remplacer les mots :

les établissements publics de coopération intercommunale

par les mots :

les collectivités territoriales et leurs groupements

II. – Après le mot :

exécutoire

supprimer la fin de cet alinéa.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 802, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Après les mots :

Aix-Marseille-Provence

insérer le mot :

mentionnées

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 802.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 697 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :



I. - Alinéa 10

Après les mots :

logements locatifs sociaux

insérer les mots :

, notamment de logements pour les personnes visées au II de l'article L. 301-1,

II. - Après l'alinéa 26

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la deuxième phrase du troisième alinéa de l'article L. 301-5-2, après les mots : « les parts affectées au logement social », sont insérés les mots : « , notamment aux logements pour les personnes visées au II de l'article L. 301-1, » ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 697 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 801, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. - Alinéa 15

Après le mot :

privé

insérer les mots :

, ainsi que la signature des conventions mentionnés à l'article L. 321-4,

II. - Après l'alinéa 46

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Au second alinéa de l'article L. 321-1-1 du même code, les mots : « lorsque ces conventions permettent l'octroi d'une aide publique mentionnée au premier alinéa de l'article L. 301-3 » sont supprimés.

III. Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le cinquième alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts est supprimé.

La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** L'article 56 vise à étendre les délégations de compétences de l'État vers les intercommunalités en matière d'aides au logement, qu'il s'agisse des aides au logement social ou des aides au logement privé distribuées à l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH.

Ce dispositif existe depuis 2004, et un bilan plutôt positif en a été tiré, notamment par la Cour des comptes. Nous proposons, au travers de l'article 56, d'aller plus loin.

Cet amendement vise à corriger une omission dans cet article. En effet, quand on se place sous le régime de la délégation de compétences, c'est aujourd'hui l'établissement public de coopération intercommunale qui signe avec le propriétaire privé une convention pour qu'une subvention lui soit accordée au nom de l'ANAH.

Toutefois, c'est toujours cette agence qui est censée signer la convention lorsqu'aucune subvention n'est versée, dans le cadre du dispositif de conventionnement sans travaux. La convention permet dans les deux cas de bénéficier d'avantages fiscaux. Or il n'est pas cohérent de donner aux propriétaires privés, sur un même territoire, deux interlocuteurs différents dans le cadre d'une même politique.

Voilà pourquoi nous prévoyions, au travers de cet amendement, que la signature du conventionnement ANAH avec les propriétaires privés relève systématiquement de la compétence de l'intercommunalité, lorsque celle-ci décide de gérer les aides à la pierre, bien entendu, puisque la possibilité en est aussi donnée au département ou à l'EPCI, s'il dispose de la surface nécessaire.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 801.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 106, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois, est ainsi libellé :

I. - Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° L'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des conventions d'utilité sociale prévues à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En conséquence, alinéa 46

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 106.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 511 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb, Caffet, Miquel et Vincent, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Le chef de filat de la gouvernance locale de l'Agence nationale de l'habitat et la définition des dispositifs et critères d'aides de l'Agence nationale de l'habitat sur le territoire métropolitain afin d'adapter les règles au marché local et aux objectifs du programme local de l'habitat.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 512 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb, Caffet, Chiron, Miquel et Vincent, Mme Demontès et M. Nègre, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° L'ajustement des périmètres d'application ainsi que la modulation des règles nationales (plafonds de ressources, de loyers, critères des aides financières) se rapportant aux dispositifs nationaux ouvrant des avantages fiscaux (investissement locatif) pour tenir compte des besoins en logements exprimés dans les documents de planification et de programmation métropolitains (plan local d'urbanisme et programme local de l'habitat).

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 803, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 30

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de coordination.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 803.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 805, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 39

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Au premier alinéa de l'article L. 302-2, la référence : « quatrième alinéa de l'article L. 302-1 » est remplacée par la référence : « deuxième alinéa du II de l'article L. 302-1 » ;

...° Au second alinéa de l'article L. 302-3, la référence : « troisième alinéa de l'article L. 302-1 » est remplacée par la référence : « premier alinéa du II de l'article L. 302-1 » ;

...° À l'article L. 302-4-1, la référence : « à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 » est remplacée par la référence : « au dernier alinéa de l'article L. 302-1 » ;

...° Au II de l'article L. 302-8, la référence : « au douzième alinéa de l'article L. 302-1 » est remplacée par la référence : « au sixième alinéa du IV de l'article L. 302-1 » ;

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Il s'agit également d'un amendement de coordination.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 805.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 56, modifié.

*(L'article 56 est adopté.)*

## Chapitre V

### RÉFORMER LA GOUVERNANCE DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION

#### Article 57

- ① I. – Dans le code de la construction et de l'habitation, les mots : « Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « Union des entreprises et des salariés pour le logement ».
- ② II. – Le même code est ainsi modifié :
- ③ 1° L'article L. 313-3 est ainsi modifié :
- ④ a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑤ « Les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction sont composées des versements des employeurs, des remboursements du principal des prêts antérieurement consentis à l'aide de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, des emprunts de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ainsi que, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, de l'affectation de tout ou partie du résultat des collecteurs agréés. Sont déduits de ces ressources les remboursements aux employeurs par les organismes collecteurs des versements au titre de la participation antérieurement réalisés sous forme de prêts, ainsi que le remboursement des emprunts à plus d'un an souscrits par l'union auprès d'un établissement de crédit ou assimilé. » ;
- ⑥ b) Au *f*, après le mot : « réflexion », sont insérés les mots : « dans le domaine du logement et de la politique de la ville » et les mots : « associations agréées » sont remplacés par les mots : « organismes agréés » ;
- ⑦ c) Au début du dixième alinéa, les mots : « Ces interventions » sont remplacés par les mots : « Les interventions mentionnées aux *a* à *g* » ;
- ⑧ d) Au onzième alinéa, les mots : « ressources consacrées aux » sont remplacés par les mots : « interventions au titre des » ;
- ⑨ e) Les deux derniers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :
- ⑩ « Une fraction des ressources mentionnées au premier alinéa du présent article ainsi que les produits financiers constatés sur les emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction sont affectés au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement.
- ⑪ « La nature et les règles d'utilisation des emplois, les enveloppes minimales et maximales consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emplois ainsi que le montant maximal annuel de la fraction des ressources et le montant maximal annuel affecté au financement des investissements et des charges nécessaires au fonctionnement des organismes mentionnés au douzième alinéa et

- de l'union sont fixés par convention conclue entre l'État et l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. Cette convention fixe les grands axes de la répartition des enveloppes consacrées aux emplois sur les territoires. Elle est établie pour une durée de cinq ans. Elle est publiée au *Journal officiel*.
- 12 « La convention mentionnée au treizième alinéa détermine les modalités de règlement des différends relatifs à l'interprétation ou au respect de ses dispositions.
- 13 « Au cours de la troisième année d'application de la convention mentionnée au même alinéa, après évaluation de ses premières années d'application, une concertation est engagée entre l'État et l'union, relative aux dispositions prévues pour les deux dernières années d'application de la convention. Cette concertation peut donner lieu à un avenant à la convention.
- 14 « En l'absence de nouvelle convention, la nature et les règles d'utilisation des emplois prévues par la précédente convention demeurent applicables, ainsi que les enveloppes consacrées à chaque emploi ou catégorie d'emploi fixées par la précédente convention pour sa dernière année d'application.
- 15 « Le Parlement est informé des prévisions et de la répartition des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction entre chacune des catégories d'emplois ainsi que de l'état d'exécution de la convention mentionnée au présent article par un document de programmation transmis au Parlement lors du dépôt des projets de loi de finances. Ce document est déposé sur le bureau des assemblées parlementaires et distribué au moins cinq jours francs avant l'examen, par l'Assemblée nationale, en première lecture, de l'article d'équilibre du projet de loi de finances de l'année. » ;
- 16 2° L'article L. 313-8 est ainsi modifié :
- 17 a) La référence : « et L. 612-3 » est remplacée par les références : « , L. 612-3 et L. 612-4 », les mots : « fixés par décret en Conseil d'État » sont supprimés et la référence : « et L. 612-2 » est remplacée par les références : « L. 612-1, L. 612-2 et L. 612-4 » ;
- 18 b) Sont ajoutés une phrase et un alinéa ainsi rédigés :
- 19 « Ces organismes établissent également un rapport de gestion de l'organisme publié dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels.
- 20 « Ils établissent des comptes combinés, selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables, publiés dans les mêmes conditions que leurs comptes annuels, ainsi que d'un rapport de gestion. » ;
- 21 3° (*Suppression maintenue*)
- 22 4° L'article L. 313-14 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 23 « L'agence en informe l'Union des entreprises et des salariés pour le logement. » ;
- 24 5° L'article L. 313-15 est ainsi modifié :
- 25 a) Au premier alinéa, le mot : « judiciaire » est remplacé par les mots : « pour quelque cause que ce soit, » et, après le mot : « liquidation », sont insérés les mots : « ou la situation active et passive ainsi que de l'ensemble des droits et obligations de l'organisme » ;
- 26 b) Les deuxième et troisième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :
- 27 « L'organisme mentionné au premier alinéa est désigné par le ministre chargé du logement, sur proposition de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement formulée dans un délai d'un mois suivant la dissolution ou la liquidation et après avis de l'Agence nationale de contrôle du logement social. » ;
- 28 6° L'article L. 313-17 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 29 « Ses statuts, approuvés par décret, prévoient qu'elle est administrée par un conseil d'administration ou par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance. » ;
- 30 7° Le troisième alinéa de l'article L. 313-18 est supprimé ;
- 31 8° L'article L. 313-19 est ainsi modifié :
- 32 a) Après le 2°, il est inséré un 2° *bis* ainsi rédigé :
- 33 « 2° *bis* Conclut avec l'État la convention prévue à l'article L. 313-3. Cette convention s'impose à l'ensemble des associés collecteurs ; »
- 34 b) Au 3°, le mot : « nationales » est supprimé et les mots : « par les associés collecteurs » sont remplacés par les mots : « notamment pour la mise en œuvre de la convention mentionnée au 2° *bis* par les associés collecteurs et leurs filiales » ;
- 35 c) Le 3° est complété par deux alinéas ainsi rédigés :
- 36 « À cet effet, l'union fixe aux associés collecteurs des objectifs par emploi ou catégorie d'emplois pour la mise en œuvre de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 ainsi que des engagements pris avec des collectivités territoriales et tout autre organisme.
- 37 « L'union peut exiger des associés collecteurs qui ne respectent pas ces objectifs, après que l'associé collecteur a été mis en mesure de présenter ses observations, le versement d'une contribution au fonds d'intervention mentionné au III de l'article L. 313-20, jusqu'à concurrence des ressources non employées ; »
- 38 d) Au deuxième alinéa du 5°, la référence : « à l'article L. 422-2 » est remplacée par les références : « aux articles L. 422-2, L. 422-3 et L. 481-1 » ;
- 39 e) Le dernier alinéa du 5° est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :
- 40 « – assurer le respect des principes qu'elle fixe en matière de déontologie et de rémunération des dirigeants dans les organismes contrôlés par les organismes collecteurs ou par elle-même, ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 41 « – l'équilibre entre les ressources et les emplois et la liquidité des organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 et des fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ; »
- 42 f) Le dernier alinéa du 6° est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

- 43 « – le suivi et l'évaluation de la gestion et l'amélioration de la performance des associés collecteurs et de leurs filiales, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 44 « – l'animation de la politique de gestion des risques des associés collecteurs, des associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 et des filiales des associés collecteurs, à l'exception de celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ainsi que dans les groupements d'intérêt économique ou toute autre structure de coopération comprenant l'union ou un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 45 « – la cohérence des interventions et de l'organisation territoriales des associés collecteurs et de leurs filiales. À cette fin, l'union approuve les fusions entre les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 46 « – l'animation du réseau des organismes collecteurs associés dont elle assure à ce titre un suivi financier et comptable ; »
- 47 *g)* Le 7° est ainsi rédigé :
- 48 « 7° Élabore, dans l'intérêt commun et pour la mise en œuvre de ses missions définies au présent article, des directives.
- 49 « Les directives s'imposent aux associés collecteurs, et lorsqu'elles sont élaborées aux fins mentionnées aux 3°, 5° et 6°, à leurs filiales, y compris celles d'entre ces sociétés qui ont le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré. Elles s'imposent aux organismes mentionnés au cinquième alinéa du 5° dans le champ qui y est défini. Les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 veillent à l'application, par leurs filiales et par les organismes mentionnés au cinquième alinéa du 5° du présent article, des directives en tant que ces filiales et organismes sont concernés.
- 50 « Les missions mentionnées au 3°, aux deux derniers alinéas du 5° et aux sixième et huitième alinéas du 6° du présent article donnent obligatoirement lieu à une directive ; »
- 51 *h)* Le 8° est ainsi modifié :
- 52 – au premier alinéa, le mot : « nationales » est supprimé ;
- 53 – il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 54 « L'union peut saisir l'Agence nationale de contrôle du logement social des manquements des associés collecteurs aux directives mentionnées au 7° ; »
- 55 *i)* Après le 9°, sont insérés des 10° à 13° ainsi rédigés :
- 56 « 10° Peut, pour la gestion des intérêts communs aux associés collecteurs, dans les limites fixées par ses statuts et lorsque l'intervention d'un ou plusieurs organismes collecteurs ne permettrait pas d'atteindre les fins recherchées dans les mêmes conditions, à partir des ressources définies à l'article L. 313-3, constituer et participer à des structures de coopération et acquérir ou céder des titres de sociétés, à l'exception des sociétés ayant le statut d'organisme d'habitations à loyer modéré ;
- 57 « 11° Peut procéder à des opérations de trésorerie avec les associés collecteurs et les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 ;
- 58 « 12° Établit et publie, selon les règles définies par règlement de l'Autorité des normes comptables, des comptes combinés de l'ensemble constitué par l'Union, les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 et les organismes collecteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 ;
- 59 « Sont également établis et publiés le rapport des commissaires aux comptes ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'ensemble formé par l'union et les entités mentionnées au premier alinéa du présent 12° ;
- 60 « 13° Peut, en cas de non-respect caractérisé d'une de ses directives ou d'un de ses avis pris en application, respectivement, des 7° et 8°, ainsi que des objectifs fixés en application du 3°, exiger de ses associés collecteurs la révocation de leurs directeurs généraux, dans les conditions prévues par ses statuts. » ;
- 61 *j)* Le dernier alinéa est supprimé ;
- 62 9° L'article L. 313-20 est ainsi modifié :
- 63 *a)* À la première phrase du deuxième alinéa du V, après le mot : « contribution », sont insérés les mots : « , le cas échéant sans contrepartie, » ;
- 64 *b)* Au quatrième alinéa du même V, après le mot : « transferts », sont insérés les mots : « ou nantissemements » ;
- 65 *c)* Après le sixième alinéa du V, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 66 « Lorsque l'union contracte un emprunt à plus d'un an, celle-ci et les organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 sont solidairement tenus à son remboursement. » ;
- 67 *d)* Au VI, après le mot : « fonctionnement », sont insérés les mots : « du fonds d'intervention, » ;
- 68 *e)* Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- 69 « VII. – Les créances de toute nature constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction et détenues par les associés collecteurs de l'union peuvent être cédées ou données en nantissement à un établissement de crédit ou assimilé ou à l'union par la seule remise du bordereau prévu à l'article L. 313-23 du code monétaire et financier.
- 70 « Les créances cédées ou données en nantissement à l'union dans les conditions prévues au premier alinéa du présent VII peuvent être cédées ou données en nantissement par l'union à un établissement de crédit ou assimilé par la seule remise du bordereau prévu au même article L. 313-23.
- 71 « Ces cessions ou nantissemements sont soumis aux obligations prévues aux articles L. 313-23 à L. 313-29 du même code, à l'exception de celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 313-23 dudit code.
- 72 « Les cessions ou nantissemements de créances des associés collecteurs à l'union peuvent ne pas faire l'objet de contreparties. » ;
- 73 10° L'article L. 313-21 est ainsi modifié :

- 74 a) Le premier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :
- 75 « Le conseil de surveillance ou le conseil d'administration de l'union arrête les directives mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt.
- 76 « Lorsque l'union est administrée par un directoire placé sous le contrôle d'un conseil de surveillance, ce dernier détermine les orientations de l'activité de l'union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance.
- 77 « Lorsque l'union est administrée par un conseil d'administration, les fonctions de président sont incompatibles avec les fonctions de directeur général. » ;
- 78 b) Au deuxième alinéa, après les mots : « conseil de surveillance », sont insérés les mots : « ou le conseil d'administration » ;
- 79 c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 80 11° L'article L. 313-22 est ainsi modifié :
- 81 a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- 82 « Le budget et les comptes annuels de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement ainsi que les comptes combinés établis en application de l'article L. 313-19 sont arrêtés par le conseil de surveillance ou le conseil d'administration. » ;
- 83 b) Au second alinéa, après le mot : « surveillance », sont insérés les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- 84 c) Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :
- 85 « Le cadrage financier qui détermine les orientations de l'utilisation des ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction par les associés collecteurs est présenté chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration.
- 86 « L'état d'exécution de la convention mentionnée à l'article L. 313-3 est présenté chaque semestre au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. Cette présentation porte notamment sur le montant des ressources consacrées à chaque emploi.
- 87 « La mise en œuvre des directives mentionnées au dernier alinéa du 7° de l'article L. 313-19 est présentée chaque année au conseil de surveillance ou au conseil d'administration. » ;
- 88 12° L'article L. 313-23 est ainsi modifié :
- 89 a) La fin de la troisième phrase du premier alinéa est complétée par les mots : « ou au conseil d'administration » ;
- 90 b) Au troisième alinéa, après le mot : « délibération », sont insérés les mots : « demander conjointement une deuxième délibération. Dans le même délai, ils peuvent » ;
- 91 c) Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou avec l'atteinte des fins mentionnées à l'article L. 313-19 » ;
- 92 d) Après le quatrième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 93 « – aux délibérations compromettant le remboursement des emprunts souscrits par l'union ;
- 94 « – aux délibérations fixant pour l'union un budget manifestement surévalué au regard de ses missions ; »
- 95 e) Le dernier alinéa est complété par les mots : « ou à la convention mentionnée à l'article L. 313-3 » ;
- 96 13° L'article L. 313-25 est ainsi modifié :
- 97 a) À la fin de la seconde phrase du premier alinéa, les mots : « dans la limite d'un plafond fixé par l'autorité administrative » sont supprimés ;
- 98 b) À la première phrase du troisième alinéa, le mot : « qui » est remplacé par les mots : « , dans la limite d'un plafond fixé par arrêté. Ce montant » ;
- 99 c) Le dernier alinéa est supprimé ;
- 100 14° Le premier alinéa de l'article L. 313-26-2 est complété par deux phrases ainsi rédigées :
- 101 « Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Un accord passé avec le représentant de l'État dans le département ou, en Île-de-France, dans la région, fixe les modalités d'application du présent alinéa. » ;
- 102 15° Après le mot : « modéré », la fin du premier alinéa de l'article L. 313-27 est ainsi rédigée : « est limité au montant du nominal de ces parts ou actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession sans pouvoir excéder vingt années d'un intérêt calculé au taux servi au 31 décembre de l'année considérée aux détenteurs d'un livret A majoré de 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période. » ;
- 103 16° L'article L. 313-28 est ainsi modifié :
- 104 a) À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « sociétés », il est inséré le mot : « immobilières » ;
- 105 b) Au dernier alinéa, le mot : « sera » est remplacé par le mot : « est » ;
- 106 17° À l'article L. 313-29, les 1° à 7° sont remplacés par des 1° et 2° ainsi rédigés :
- 107 « 1° Les personnes tombant sous le coup des interdictions prévues aux articles L. 241-3 et L. 241-4 ;
- 108 « 2° Pendant un délai de dix ans, les personnes interdites et les personnes suspendues en application de l'article L. 342-13. » ;
- 109 18° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;
- 110 19° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-33 est ainsi rédigé :
- 111 « Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa du même article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier du fonds mentionné au IV de l'article L. 313-20. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;

- 112 20° Le deuxième alinéa de l'article L. 313-34 est ainsi rédigé :
- 113 « Trois commissaires du Gouvernement représentent l'État auprès de l'association. Chaque commissaire du Gouvernement peut disposer d'un suppléant. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. Toutefois, le pouvoir mentionné au quatrième alinéa du même article L. 313-23 s'applique également, dans les mêmes conditions, aux délibérations modifiant l'équilibre financier de l'association et de ses filiales. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association. » ;
- 114 21° Le premier alinéa de l'article L. 313-35 est complété par une phrase ainsi rédigée :
- 115 « Une part de ces attributions peut être réservée à des personnes hébergées ou logées temporairement dans un logement de transition, un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. » ;
- 116 22° L'article L. 313-36 est complété par les mots : « pris après avis des partenaires sociaux associés de l'Union d'économie sociale du logement ».
- 117 III. – L'article 8 de la loi n° 96-1237 du 30 décembre 1996 relative à l'Union d'économie sociale du logement est abrogé.
- 118 IV. – Les dispositions réglementaires prises en application du dernier alinéa de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, restent applicables jusqu'à la date d'effet de la première convention mentionnée à ce même article dans sa rédaction résultant de la présente loi.
- 119 V. – Les obligations comptables résultant de l'article L. 313-8 et du 12° de l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant de la présente loi, sont applicables à compter des comptes de l'exercice 2015.
- 120 VI. – Les agréments accordés aux organismes agréés par le ministre chargé du logement aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction, en application de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, et ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux demeurent valables jusqu'au 31 décembre 2014, sous réserve du respect des conditions de maintien d'agrément.
- 121 Jusqu'au 31 décembre 2014, l'article L. 313-32-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, s'applique à ces organismes.
- 122 À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'agrément des organismes mentionnés au premier alinéa du présent VI est retiré de plein droit, sans notification préalable. Leurs droits et obligations sont transférés aux organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-18.
- 123 VII. – Le I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- 124 1° *A (nouveau)* À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne » sont remplacés par les mots : « , en particulier en ce qui concerne les performances thermiques et l'adaptation à la perte d'autonomie. Elle participe à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, à la lutte contre la précarité énergétique » ;
- 125 1° À la deuxième phrase du premier alinéa, après la première occurrence du mot : « habitation, », sont insérés les mots : « notamment ceux faisant l'objet d'un bail rural ou commercial, » ;
- 126 1° *bis (nouveau)* À la fin de la même phrase, sont ajoutés les mots : « et d'opérations de portage ciblé de lots d'habitation d'une copropriété en difficulté » ;
- 127 2° Au 3°, les mots : « deux représentants de l'Union d'économie sociale du logement ainsi qu' » sont supprimés.
- 128 VIII. *(nouveau)* – Le I de l'article L. 511-7 du code monétaire et financier est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 129 « Ces interdictions ne font pas non plus obstacle à ce que l'union mentionnée à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation puisse procéder à des opérations de trésorerie avec ses associés collecteurs agréés et les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 du même code. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 806, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 1

Remplacer les mots :

Dans le code de la construction et de l'habitation  
par les mots :

Dans tous les textes législatifs et réglementaires en vigueur

La parole est à M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 806.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 680 rectifié, présenté par Mmes Lienemann et Bataille, M. M. Bourquin, Mme Bourzai, MM. Courteau, Daunis, Fauconnier, Guillaume, S. Larcher et Mirassou, Mme Nicoux, M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 5

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le *b* est complété par les mots : « ou de logements destinés à l'accession sociale à la propriété » ;

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Il est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 680 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 647 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-10 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « L'agence » sont remplacés par les mots : « L'Union des entreprises et des salariés pour le logement » ;

b) Au deuxième alinéa, les mots : « le conseil d'administration de l'agence » sont remplacés par les mots : « le conseil d'administration ou de surveillance de l'Union des entreprises et des salariés pour le logement » ;

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 545 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure, est ainsi libellé :

Alinéa 60

Après les mots :

associés collecteurs

insérer les mots :

le versement d'une contribution au fonds d'intervention mentionné au II de l'article L. 313-20 ou

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 145 rectifié *bis* est présenté par M. Dallier, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Grignon, Houpert, Lafoauly, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

L'amendement n° 414 rectifié *bis* est présenté par MM. Doligé, Cardoux, Beaumont et de Legge, Mme Des Esgaulx, M. Ferrand, Mlle Joissains et M. Pierre.

L'amendement n° 751 est présenté par M. Savin.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 108

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À l'article L. 313-31, après la référence : « de l'article L. 423-11 », il est inséré la référence « et de l'article L. 423-11-4 » ;

La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 145 rectifié *bis*.

**M. Philippe Dallier.** Cet amendement est pratiquement identique à l'amendement 266 rectifié *bis*, qui a été déjà discuté et que nous avons adopté malgré un avis défavorable de la commission et une demande de retrait du Gouvernement.

Cet amendement vise à sécuriser juridiquement les administrateurs d'un organisme HLM ou d'un CIL, c'est-à-dire d'un comité interprofessionnel du logement. En effet, en raison de l'exercice d'une fonction au sein d'une collectivité locale ou d'un office HLM, ces personnes pourraient se trouver dans une situation de conflit d'intérêt.

L'amendement précédent ayant été adopté, j'espère que celui-ci connaîtra le même sort.

**Mme la présidente.** Les amendements n°s 414 rectifié *bis* et 751 ne sont pas soutenus.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 145 rectifié *bis* ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** L'avis de la commission est malheureusement défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 145 rectifié *bis*.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 711 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - L'ensemble des actifs, passifs, droits et obligations liés au fonds de garantie mentionné à l'article L. 313-10 du code de la construction et de l'habitation est transféré au fonds mentionné au II de l'article L. 313-20 du même code.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Je mets aux voix l'article 57, modifié.

*(L'article 57 est adopté.)*

#### Article additionnel après l'article 57

**Mme la présidente.** L'amendement n° 223, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 57

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation le mot : « vingt » est remplacé par le mot : « dix » et le taux : « 0,45 % » par le taux : « 1 % ».

La parole est à Mme Mireille Schurch.

**Mme Mireille Schurch.** Au travers de cet amendement, nous préconisons, d'une part, le retour au seuil de dix salariés, et, d'autre part, le rehaussement de la contribution des employeurs à l'effort de construction à hauteur de 1 %.

En effet, les efforts ne doivent pas toujours être supportés par les ménages, directement ou à travers l'impôt. Les entreprises qui trouvent intérêt à une offre de logement adaptée doivent participer à cet effort de financement.

Tel est le sens de cet amendement que nous soumettons à votre vote, mes chers collègues, et dont l'adoption permettrait de renforcer l'accès au logement des salariés.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Si cet amendement était adopté, le coût serait de 1,5 milliard d'euros.

L'avis de la commission est donc défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Cécile Duflot, ministre.** L'avis est également défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 223.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**Article 57 bis  
(Non modifié)**

① Le livre III du code de la construction et de l'habitation est complété par un titre VIII ainsi rédigé :

② « TITRE VIII

③ « **DISPOSITIONS RELATIVES AU TIERS-FINANCEMENT**

④ « Chapitre unique

⑤ « **Sociétés de tiers-financement**

⑥ « Art. L. 381-1. – Le tiers-financement, dans le champ d'opérations de rénovation de logements, est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie d'une rémunération sous forme de redevance globale, régulière et limitée dans le temps. Un décret précise le périmètre des prestations que peut couvrir le service de tiers-financement.

⑦ « Art. L. 381-2. – Est dite société de tiers-financement toute société susceptible d'offrir au maître de l'ouvrage un service de tiers-financement tel que défini à l'article L. 381-1. »

**Mme la présidente.** L'amendement n° 681, présenté par Mme Rossignol et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 6, première phrase

1° Remplacer le mot :

logements

par le mot :

bâtiments

2° Après les mots :

réalisation des travaux

insérer les mots :

dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques,

3° Après cette phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Est exclu du service de tiers financement au sens du présent article la vente ou la revente d'énergies.

II. – Alinéa 7

Remplacer les mots :

toute société

par les mots :

tout organisme

La parole est à M. Marc Daunis.

**M. Marc Daunis.** Cet amendement vise à encadrer le dispositif de tiers financement en faveur de la rénovation thermique des bâtiments, ce qui paraît utile.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Cet amendement tend à apporter une précision utile, en effet. La commission émet donc un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 681.

*(L'amendement est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'article 57 bis, modifié.

*(L'article 57 bis est adopté.)*

**Articles additionnels après l'article 57 bis**

**Mme la présidente.** L'amendement n° 49 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon et Mme Sittler, est ainsi libellé :

I. - Après l'article 57 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par trois alinéas ainsi rédigés :

« À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, ces aides sont accordées selon un barème, appréciant la qualité du bien d'habitation de la chose vendue ou louée au regard de son prix ou de son loyer.

« Elles ne peuvent être accordées au-delà d'un plafond de référence, fixé par ce barème.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État. »

II. - En conséquence, faire précéder cet article d'une division additionnelle et son intitulé ainsi rédigés :

Chapitre ...

Rationaliser et renforcer l'efficacité des aides personnelles au logement

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Je le retire, madame la présidente.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 49 rectifié est retiré.

L'amendement n° 48 rectifié, présenté par M. Dallier, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Houpert, Laufoaulu, Lefèvre et Milon, Mmes Procaccia et Sittler et M. Grignon, est ainsi libellé :

A. - Après l'article 57 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :



I. - Après l'article 1387 du code général des impôts, il est inséré un article 1387-... ainsi rédigé :

« Art. 1387- - Les communes et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre peuvent, par délibération prise dans les conditions prévues à l'article 1639 A *bis*, exonérer totalement ou partiellement, pour la part de taxe foncière sur les propriétés bâties qui leur revient, les logements mentionnés au 2° de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« La délibération prévue au premier alinéa fixe la durée de l'exonération qui ne peut excéder celle de la convention. »

II. - Les dispositions du I sont applicables aux logements conventionnés à compter de la date de la promulgation de la présente loi.

III. - La perte de recettes résultant pour les collectivités territoriales du I ci-dessus est compensée, à due concurrence, par une majoration de la dotation globale de fonctionnement.

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

B. - En conséquence, faire précéder cet article d'une division additionnelle et son intitulé ainsi rédigés :

Chapitre ...

Favoriser le conventionnement

La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Une disposition similaire avait, me semble-t-il, été adoptée par le Sénat dans un texte précédent, mais elle n'avait pas été conservée par la commission mixte paritaire.

Pourtant, la proposition me paraît intéressante, puisqu'elle vise à permettre aux communes d'accorder des dégrèvements de taxe foncière dès lors que les propriétaires conventionnent leur logement. D'une part, elle ne coûte rien à l'État ; d'autre part, sa mise en œuvre relève de la responsabilité des communes.

Je crois même me souvenir que, à l'époque, pour obtenir l'avis favorable du Gouvernement, j'avais retiré l'avant-dernier alinéa, aux termes duquel les sommes versées étaient déductibles pour les communes sous l'article 55. S'il faut de nouveau retirer cet avant-dernier alinéa, j'y suis prêt, madame la ministre.

Sur un amendement précédent, vous m'avez répondu qu'il fallait chercher à pousser au conventionnement, à demander aux communes de préempter sur des immeubles entiers, ce que j'ai déjà fait malgré les difficultés que l'on connaît. Nous avons ici un dispositif simple, qui ne coûte rien à l'État et qui peut justement permettre d'aller vers du conventionnement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

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

**M. Philippe Dallier.** Je ne saurai jamais pourquoi !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 48 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** L'amendement n° 470, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 57 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de la construction et de l'habitation afin d'en clarifier la rédaction et le plan.

Les ordonnances prises sur le fondement du premier alinéa peuvent en outre compléter le code de la construction et de l'habitation pour y codifier les dispositions

de la :

- loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement,

- loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

- loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,

- loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, pour ce qui relève des règles relatives à l'habitation et à la construction,

- loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, pour ce qui relève des règles relatives à l'habitation, la construction et la rénovation urbaine.

La nouvelle rédaction des dispositions législatives du code de la construction et de l'habitation et la codification des lois mentionnées aux alinéas précédents sont effectuées à droit constant après intégration des dispositions issues de la présente loi et sous réserve des modifications qui seraient rendues nécessaires :

1° Pour assurer le respect de la hiérarchie des normes, la cohérence rédactionnelle des textes ainsi rassemblés, harmoniser l'état du droit, remédier aux éventuelles erreurs et abroger les dispositions devenues sans objet ;

2° Pour étendre, le cas échéant avec les adaptations nécessaires, les dispositions ainsi codifiées à la Nouvelle-Calédonie, à la Polynésie française, aux Terres australes et antarctiques françaises et aux îles Wallis et Futuna ainsi que permettre les adaptations nécessaires à l'application de ces dispositions à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon ;

3° Pour étendre le cas échéant aux départements et régions d'outre-mer les dispositions ainsi codifiées issues des lois qui n'ont pas été rendues applicables à ces collectivités.

Les ordonnances prévues au présent article doivent être prises dans un délai de vingt-quatre mois suivant la publication de la présente loi.

Pour chaque ordonnance, un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de sa publication.

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur Dallier, je profite de cette intervention pour vous indiquer que nous réfléchirons à la proposition que vous venez de formuler.

Cet amendement vise à insérer un article additionnel après l'article 57 *bis*. Son adoption autoriserait le Gouvernement à intégrer les dispositions adoptées dans le cadre du projet de loi ALUR ainsi que d'autres lois qui régissent le domaine de l'habitation, comme la loi de 1989 sur les rapports entre bailleurs et locataires, dans le code de la construction et de l'habitation.

En effet, il paraît nécessaire de rendre plus lisible dans un même code, réorganisé et plus accessible, toutes ces dispositions liées à la construction et à l'habitation. Il s'agit donc d'une habilitation à codifier – à droit constant, évidemment –, après intégration des dispositions issues de la présente loi.

Mesdames, messieurs les sénateurs, je vous invite à adopter cet amendement pour permettre, par la codification, une plus grande lisibilité des progrès obtenus dans cette loi.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Très bien !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je termine avec un bon point de M. Vandierendonck, c'est un plaisir ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** L'avis est favorable.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 470.

(*L'amendement est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 57 *bis*.

Mes chers collègues, je tiens à vous remercier de vos efforts de concision. Du reste, ceux-ci n'ont pas empêché le débat. La preuve est faite que concision peut rimer avec précision !

#### Vote sur l'ensemble

**Mme la présidente.** Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, je donne la parole à M. Félix Desplan, pour explication de vote.

**M. Félix Desplan.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, nous avons là un texte très dense, fruit d'un travail et d'un dialogue remarquables. J'y apporte tout mon soutien.

Cependant, en tant qu'élu ultramarin, je souhaiterais, madame la ministre, vous rappeler mon intervention sur l'article 3 de ce projet de loi.

L'encadrement proposé à l'article 3 prend comme seule référence l'article du code général des impôts relatif à la taxe sur les logements vacants. Or aucune agglomération ultramarine n'est visée par le décret du 13 mai 2013, et c'est justifié : les logements vacants y sont anciens, vétustes, voire insalubres, indivis, détenus par des personnes aux ressources modestes. Il y a peu de chance qu'ils puissent être loués ou vendus. Je crains donc que l'on ne revienne à une libre fixation des loyers.

Vous connaissez la sensibilité au problème de la vie chère outre-mer. Selon l'agence départementale d'information sur le logement de la Guadeloupe, les loyers dans les deux agglomérations de Basse-Terre et de Pointe-à-Pitre-Abymes sont proches de ceux des grandes agglomérations de la métropole.

Vos services m'ont indiqué qu'ils travaillaient à trouver une solution. Ils ont évoqué le dépôt d'un amendement en deuxième lecture à l'Assemblée nationale. J'y serai, madame la ministre, très attentif.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Évelyne Didier.

**Mme Évelyne Didier.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, de manière préalable, je voudrais aborder la forme de nos débats.

Présenter aux parlementaires des textes aussi lourds et aussi denses n'est peut-être pas la manière la plus appropriée pour susciter un réel travail parlementaire, notamment pour les petits groupes, dont il faut mesurer l'effort que cela représente pour eux.

Nous avons, pour notre part, fait l'effort de prendre ce projet de loi à bras-le-corps, comme en témoigne le nombre d'amendements que nous avons présentés.

Ces amendements et les questions que nous avons soulevées ont permis d'engager un débat de fond et, au final, de faire bouger les lignes, comme en témoignent nos seize amendements adoptés et les engagements que nous avons obtenus de vous, madame la ministre, notamment pour donner corps à la garantie universelle des loyers, ou pour respecter mieux encore les communes dans les procédures d'urbanisme.

Au terme de ce débat, il convient donc de faire le bilan de nos échanges.

Force est de constater que le texte qui nous était soumis ne semblait pas à la mesure de la crise actuellement du logement. Il présentait et présente toujours la lacune principale de ne pas permettre un réengagement financier de l'État dans le secteur du logement. Cette loi, en effet, ne coûtera pas un euro à l'État, ce qui en fait, au fond, une petite loi.

Pour autant, le présent texte présente des mesures intéressantes que je veux souligner : la volonté d'encadrer les activités des agences immobilières ou le traitement des copropriétés, la volonté de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, notamment grâce au permis de louer dont nous avons permis la réintégration dans le présent texte. Oui, le projet de loi a été amélioré, en garantissant un meilleur équilibre entre les locataires et les bailleurs. Et nous y avons contribué.

Ainsi, nous avons obtenu la suppression des pénalités pour retard de loyers, la remise de rapports permettant non seulement la sécurisation des dépôts de garantie, mais également la révision des critères de décence du logement.

En outre, les avis des commissions départementales de conciliation dans le cadre des contentieux législatifs ont été rétablis. Les résidents des foyers auront également une meilleure reconnaissance de leur vie privée. Nous avons permis de sortir les meublés et les micro-surfaces du calcul du loyer médian de référence, afin de le faire baisser. Tous, nous sommes convenus que les loyers étaient aujourd'hui beaucoup trop élevés, notamment en zone tendue. Pour nous, notre devoir est donc bien de faire baisser les loyers, un objectif qui ne sera, il faut le dire, que très modestement atteint.

En termes symboliques, la trêve hivernale a été allongée jusqu'au 31 mars. Ce n'est pas suffisant, bien entendu, mais c'est mieux. De plus, le droit à l'hébergement opposable est reconnu comme étant universel. Voilà des avancées concrètes en faveur du droit au logement. Nous serons, à ce titre, extrêmement vigilants à leur maintien à l'Assemblée nationale.

En ce qui concerne la partie relative à l'urbanisme, nous nous félicitons également de l'instauration d'une minorité de blocage permettant aux communes de s'opposer au transfert de la compétence obligatoire et au renforcement des règles de majorité pour l'adoption du PLUI. Espérons que ces mesures n'empêcheront pas les intercommunalités de projet sur ce sujet.

Nous actons au final l'avancée réalisée par le Sénat, même si nous aurions souhaité que ce soit le principe même de l'obligation du transfert de compétence qui soit remis en cause. Nous nous félicitons que, à force de conviction et d'arguments, nous ayons contribué à faire bouger les lignes sur cette question.

En revanche, nous maintenons notre opposition de fond à certains articles, notamment ceux qui prévoient le transfert des contingents du DALO aux intercommunalités, en considérant que les DALO relèvent de la responsabilité de l'État.

Enfin, nous sommes hostiles au rattachement obligatoire des offices d'HLM aux intercommunalités. De même, nous sommes opposés au désengagement de l'État auprès des collectivités concernant les documents d'urbanisme ; nous avons d'ailleurs voté contre ces articles.

En conclusion, et parce que nous souhaitons que soient actées les avancées que nous avons pu obtenir et améliorer la présente loi durant la navette, nous voterons ce texte en l'état.

Nous vous demandons, madame la ministre, de nous garantir le maintien à l'Assemblée nationale des évolutions positives de ce texte. Toutefois, il faut aller plus loin, alors que le temps de la navette sera aussi celui de l'examen de la loi de finances. Et c'est l'un des éléments qui nous conduit à réserver notre appréciation définitive pour la seconde lecture.

Madame la ministre, nous vous demandons très solennellement d'indiquer aux services de Bercy qu'il est absurde de geler les aides personnelles au logement. Nous vous prions aussi de plaider pour l'instauration d'un prêt à taux zéro pour les offices d'HLM et pour la suppression de la TVA pour les logements foyers.

Enfin, nous souhaitons que les aides à la pierre soient nettement rehaussées, afin d'atteindre 800 millions d'euros, comme s'y était engagé le Président de la République. Nous y serons très attentifs : le renforcement de l'accès au logement implique aussi de sortir des politiques d'austérité que le Gouvernement souhaite engager.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Vincent Placé.

**M. Jean-Vincent Placé.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, l'examen du projet de loi touche à sa fin.

Je prends le relais de mon collègue Joël Labbé, par ailleurs vice-président de la commission des affaires économiques, qui a dû regagner son département après une présence très soutenue dans l'hémicycle. Au demeurant, cela a fait plaisir à Catherine Procaccia, qui a écrit dans un *tweet* que la vitesse des débats s'était accélérée à partir de mon arrivée.

**Mme Catherine Procaccia.** Et nous vous en remercions !  
(Sourires.)

**M. Jean-Vincent Placé.** Pour conclure ces cinq jours d'examen, je tiens à saluer la qualité de nos débats et à remercier toutes celles et tous ceux qui, sur toutes les travées, ont contribué à renforcer le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Pour les parlementaires que nous sommes, examiner un texte qui améliorera réellement et sensiblement la vie de nos concitoyens est une satisfaction immense. C'est donc une chance d'être présent physiquement pour le voter.

Le logement est une priorité essentielle du gouvernement auquel vous appartenez, madame la ministre ; on ne peut que s'en réjouir tant la crise du logement fait rage dans ce pays. Ce projet de loi, qui vient après plusieurs autres textes, poursuit le travail entamé depuis dix-huit mois. En rééquilibrant enfin les rapports entre locataires et propriétaires, vous tenez vos engagements et mettez concrètement en œuvre un changement social fort.

Le texte permettra notamment de combattre la crise et de protéger le pouvoir d'achat par l'encadrement des loyers. La garantie universelle des loyers, mesure de justice pour les candidats à la location d'un logement et pour toutes celles et tous ceux qui auront un jour à faire face à un accident de la vie rendant difficile le paiement du loyer, est une mesure qui, j'en suis certain, fera date. Notre collègue du groupe CRC a évoqué le rôle des services de Bercy dans la définition des politiques d'austérité. Compte tenu de la situation du pays, de ses finances et de sa fiscalité, l'obtention d'une mesure de cette portée est un acte très fort, madame la ministre.

Je ne vais pas énumérer toutes les mesures du projet de loi. Mais je tiens à souligner l'excellent travail de nos rapporteurs, Claude Dilain et Claude Bérin-Débat, dont j'ai pu apprécier, à l'instar tous nos collègues, la méticulosité, le sérieux et l'expertise. Je salue également nos rapporteurs pour avis, René Vandierendonck et Aline Archimbaud. Je n'oublie pas le président de la commission des affaires économiques, Daniel Raoul.

J'ai parlé de changement social, mais le texte porte aussi en lui un changement environnemental ; nous y sommes particulièrement attachés. La modernisation de l'urbanisme qui est à l'œuvre permettra de mieux prendre en compte l'environnement, notamment pour les parcs naturels régionaux, les trames vertes et bleues et le traitement des sites et sols pollués. Le projet de loi œuvre aussi à la rénovation thermique des logements et à la réduction des consommations énergétiques, deux des enjeux essentiels de la transition énergétique.

Je tiens enfin à évoquer le plan local d'urbanisme intercommunal. L'adoption de l'article 63 est extrêmement importante. Je suis persuadé que l'augmentation de la production de logements passe par l'élaboration d'un PLU au niveau intercommunal. Pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité, d'étalement urbain, d'économie des ressources et de pénurie de logements, il faut réfléchir et agir à une échelle plus large que la commune. Nous devons mutualiser les moyens et les compétences pour affronter de tels défis. Le dispositif retenu, qui est suffisamment souple pour s'adapter aux situations locales, permettra d'accroître réellement la construction de logements et de mieux lier bassin d'emploi et logements.

Je voudrais saluer la concertation qui a eu lieu. Et je ne le dis pas parce que j'appartiens à la même formation politique que Mme la ministre ; mon sentiment est, je le crois, partagé sur l'ensemble des travées. Nous ne sentons pas toujours de considération de la part des membres du Gouvernement pour le Sénat et le bicamérisme, auxquels nous sommes très attachés. Je tiens à vous dire à quel point nous avons toutes et tous apprécié votre travail, votre souci du Sénat,

vosre méthode efficace et votre sens de l'écoute et du débat, madame la ministre. Je me permets également d'adresser un mot amical à vos collaborateurs et collaboratrices, notamment à votre conseiller spécial, Stéphane Sitbon-Gomez, et à votre duo de conseillères parlementaires particulièrement efficaces, redoutables et sérieuses : Pauline Lavaud et Claire Pierot-Bichat.

Je termine en indiquant combien nous sommes heureux de pouvoir soutenir pleinement, et avec enthousiasme, ce beau projet de loi. Ce n'est pas tous les jours que les écologistes sont bien contents de soutenir le Gouvernement ! (*Rires.*)

**M. Philippe Dallier.** En effet, ce n'est pas tous les jours !

**M. Christian Cambon.** Profitez-en !

**M. Marc Daunis.** M. Placé a le syndrome du scorpion !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Dallier.

**M. Philippe Dallier.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, nous voilà au terme d'environ 45 heures de débats. Nous avons examiné un peu plus de 800 amendements. J'ai fait un petit comparatif : l'Assemblée nationale avait examiné 1 300 amendements en 36 heures. C'est seulement un clin d'œil, mais cela m'incite à penser que le texte adopté par la Haute Assemblée sera certainement de meilleure qualité que celui de nos collègues députés. (*M. Claude Dilain, rapporteur, et Mme Marie-Noëlle Lienemann acquiescent.*)

Cela tient à notre règlement, et je m'en réjouis. Même si nous pressons parfois l'allure pour terminer, nous prenons le temps de débattre et de présenter chacun des amendements que nous avons déposés. Je tenais à le rappeler.

Au nom du groupe UMP, j'adresse à notre présidente de séance et aux présidents de séance qui se sont succédé nos remerciements pour la manière dont ils ont présidé nos débats. Je remercie également nos rapporteurs, qui ont fait un travail très important sur un texte comportant de très nombreux articles. Mes remerciements s'adressent enfin à Mme la ministre, pour la qualité de ses réponses, toujours très pédagogiques, et pour le temps qu'elle y consacre.

Je salue la qualité de nos débats. Il y a eu très peu de poussées de fièvre. Abstraction faite des quelques incidents, inévitables, nous avons beaucoup discuté du fond. C'est très bien ainsi.

Le projet de loi comporte de bonnes dispositions ; chacun l'a souligné. Je pense notamment aux mesures de lutte contre les marchands de sommeil, l'habitat indigne et les copropriétés dégradées, qui font avancer les choses et nous permettront de mieux combattre ces fléaux.

J'en viens à ce qui représente pour nous les trois plus gros morceaux du projet de loi, sur lesquels notre avis n'a pas changé à l'issue de ce débat.

Le premier est l'encadrement des loyers. Les critiques ont été nombreuses dès le départ. J'ai rappelé celles que le professeur Michel Mouillart a émises lors de la publication de votre projet. Il avait assez aisément démontré qu'une telle mesure pourrait conduire à des effets de bord étonnants, avec des baisses de loyer dans les plus beaux appartements parisiens, évidemment habités par des personnes qui en ont les moyens, et des augmentations de loyer dans les logements occupés par les familles les plus modestes.

Le texte initial a été modifié par l'Assemblée nationale, puis par le Sénat. Pendant que nous débattions, le Conseil d'analyse économique, le CAE, a publié son fameux rapport, qui contient de nouvelles critiques à l'égard du dispositif. On peut penser que l'on veut des membres

du CAE, que certains dans cet hémicycle ont qualifié – la formule restera sans doute dans les mémoires – de « professeurs Tournesol ».

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je le maintiens ! La FNAIM a dit que leur rapport était une élucubration !

**M. Christian Cambon.** Vous ne la citez que quand cela vous arrange !

**M. Philippe Dallier.** Nous mettrons les membres du CAE et les représentants de la FNAIM face à face, et ils s'expliqueront ! En tout cas, tout cela prouve que de grandes craintes subsistent au sujet de l'encadrement des loyers.

Madame la ministre, vous nous avez parlé de l'exemple allemand, mais le système allemand n'est pas exactement le même que celui que vous proposez. En Allemagne, les loyers sont libres, mais le locataire peut demander au juge de réajuster le loyer à la baisse. Surtout, la situation démographique est radicalement différente, nous le savons bien. En outre, il n'y a pas en Allemagne l'équivalent de la métropole de Paris : Berlin n'est pas en zone tendue, même si les prix sont en train de monter. Bref, les situations ne sont pas comparables.

Je forme le vœu que vous ne vous soyez pas trompée, madame la ministre. En effet, si ce que nous craignons se produit, et si les investisseurs se désengagent, les conséquences seront assez dramatiques pour la construction de logements.

Le deuxième sujet est la garantie universelle des loyers. Je l'ai suffisamment souligné, elle n'a d'universel que le nom, puisqu'elle ne couvre pas tout le monde. Peut-être est-ce se payer de mots que d'utiliser cet adjectif. Et, à force de se payer de mots, on finit par donner aux Français le sentiment qu'on se paie leur tête, ce qui n'est jamais très bon, car cela favorise le vote aux extrêmes.

Le système que vous proposez est très lourd. On va créer une agence dont on ne sait pas très bien comment elle sera financée. Les modifications apportées par le Sénat permettent d'éviter que les collectivités locales n'y participent ; je pense que c'est une bonne chose. Mais combien cela coûtera-t-il au bout du compte ? Aujourd'hui, nous n'en savons rien. Il faudra attendre que la préfiguration donne ses résultats et que vous nous disiez comment l'effort sera réparti entre les propriétaires et les locataires. Nous avions cru comprendre que ce serait moitié-moitié, mais ce n'est plus si clair. Puisque vous renvoyez les réponses à l'examen du projet de loi de finances, nous attendrons jusque-là, mais comprenez que cela perturbe un peu ceux qui s'intéressent à ce marché de l'immobilier, dont notre économie a tant besoin.

Le dernier gros morceau du projet de loi est le PLU intercommunal. Il a donné lieu à un débat important ; au Sénat, c'est normal. Un nouveau dispositif a été adopté, et, grâce à l'amendement de la commission, il est plus protecteur que le texte initial. Pour autant, l'inquiétude reste grande parmi les maires, notamment les maires ruraux. Il conviendra donc de revenir sur le sujet en deuxième lecture.

Madame la ministre, mes chers collègues, au vu de tout ce que je viens de dire, vous imaginez bien que le groupe UMP ne votera pas ce projet de loi. Je forme une fois encore le vœu que le texte ne conduise pas les acteurs du secteur du logement, notamment les investisseurs privés, à se désengager ; le résultat serait catastrophique. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Jacqueline Gourault.

**Mme Jacqueline Gourault.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, je m'exprime au nom de ceux de mes collègues qui ont été les « figures de proue » de mon groupe au cours de cette semaine d'examen du projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : Daniel Dubois, Valérie Létard et Pierre Jarlier.

L'examen du projet de loi – les précédents orateurs l'ont souligné – a été une véritable course de fond, avec plus de 820 amendements examinés en une cinquantaine d'heures. C'est assez exceptionnel, mais le nombre et l'importance des sujets abordés justifiaient que nous y passions autant de temps.

Je tiens avant tout à saluer la qualité des débats. Notre Haute Assemblée a rempli son rôle, en exprimant des désaccords, en trouvant des compromis et en imprimant sa marque. Reste à l'Assemblée nationale à nous entendre. Je tiens aussi à féliciter tous nos rapporteurs, au fond et pour avis, qui ont, chacun dans son domaine, travaillé avec sérieux et entrain, et cherché à écouter les propositions émanant de toutes les travées. Je vous remercie également, madame la ministre, de votre implication pédagogique.

Sur la forme, ce projet de loi a une qualité : il aborde nombre de sujets importants pour les citoyens et les élus locaux. Il soulève des questions sur le logement et l'urbanisme ; des attentes très fortes se sont exprimées sur ces sujets. Le texte a aussi un défaut : il est très long. Je le souligne, car j'aimerais que le Gouvernement en tire la leçon pour les projets de loi futurs. Il est quasiment impossible d'examiner sérieusement, techniquement, toutes les mesures d'un tel projet de loi. C'est dommage, car cela nous oblige parfois à nous exprimer sur des sujets dont nous n'avons pas mesuré les conséquences.

Sur le fond, le groupe UDI-UC est un peu déçu du résultat des débats, en raison de la faible prise en compte de certaines de nos propositions.

Une dizaine de nos amendements seulement ont été adoptés, le plus souvent contre l'avis du Gouvernement. Je mentionne l'exclusion des résidences de service pour les étudiants et pour les seniors du système de plafonnement des loyers, les travaux dans les copropriétés. Je pense aussi, naturellement, à quelques amendements sur l'urbanisme, dont celui qui portait sur l'article 64, adopté à l'unanimité ce matin.

Malgré cela, nous demeurons insatisfaits sur des sujets majeurs.

En matière d'encadrement des loyers, nous sommes profondément opposés à l'article 3 du projet de loi, pour différentes raisons.

D'abord, c'est, selon nous, une forme d'étatisation de la relation entre propriétaires et locataires, alors qu'il s'agit de contrats de droit privé.

Ensuite, la création d'observatoires locaux et la responsabilisation des préfets dans la fixation des loyers médians semblent impraticables. C'est ignorer les structures qui observent aujourd'hui le niveau des loyers et réunissent les professionnels du secteur.

Enfin, une telle mesure d'encadrement risque d'avoir des effets pervers mal mesurés, notamment une hausse des loyers pour les ménages les plus modestes dans des zones de grande diversité de loyers.

Nous avons besoin non pas d'encadrement et de règles toujours plus strictes, mais d'assouplissement et d'oxygène pour un secteur qui ne demande qu'à se développer.

La proposition très précise que nous avons formulée sur la garantie universelle des loyers est sans doute plus efficace que le dispositif prévu à l'article 8 et elle peut entrer en vigueur très rapidement. Nous regrettons de ne pas avoir été entendus, notamment par le Gouvernement. Toutefois, nous saluons l'initiative du président de la commission des affaires économiques de constituer un groupe de travail sur le sujet. Mes collègues Valérie Létard et Jean-Marie Vanlerenberghe – d'ailleurs, j'avais oublié de le mentionner au début de mon intervention, alors qu'il a été présent ; c'est le risque quand on fait une liste ! (*Sourires.*) – formuleront des propositions pour pouvoir obtenir un mécanisme assurantiel de protection des locataires et des bailleurs. Nous souhaitons que le Sénat puisse imprimer sa marque à cet égard en deuxième lecture.

Sur les questions d'urbanisme, notre groupe était uni pour refuser l'obligation automatique du transfert de la compétence en matière d'urbanisme aux EPCI voulue par l'Assemblée nationale. Mais nous avons été satisfaits par l'amendement adopté à l'article 64 permettant l'approbation du PLU intercommunal par l'obtention d'une majorité qualifiée de deux tiers des votes au sein du conseil communautaire.

Je tiens aussi à signaler que M. Jarlier est mécontent pour les constructions en zone rurale. (*Sourires.*)

Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, malgré la qualité de nos échanges au cours de cette semaine de débat, les avancées obtenues par le groupe UDI-UC ne nous semblent pas satisfaisantes. Aussi, les sénateurs centristes ne pourront pas voter en faveur du projet de loi.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Madame la ministre, je tiens à vous remercier fortement de votre implication personnelle, de celle de vos collaborateurs de cabinet, des services de l'État, qui ont permis de nouer un dialogue constructif dans l'enceinte du Sénat, afin de faire aboutir le projet de loi.

Je veux également remercier nos rapporteurs pour avis, qui ont tous apporté leur contribution – je salue M. le rapporteur pour avis de la commission des lois –, et, surtout, les deux rapporteurs de la commission saisie au fond, MM. Bérin-Débat et Dilain, qui ont su trouver les compromis nécessaires, en prenant en compte le vécu des élus, pour rendre opérationnelle cette loi à fort contenu.

Beaucoup de commentateurs ne misaient pas gros sur le passage de ce texte devant notre Haute Assemblée en première lecture. Chacun connaît les équilibres politiques complexes qui régissent la majorité sénatoriale de gauche, de surcroît très courte. Les observateurs avisés pensaient donc que vous trébucheriez sur les marches du Palais de Luxembourg, madame la ministre. Ce n'a pas été le cas !

Au contraire, vous avez su montrer votre compréhension des élus locaux. (*Exclamations ironiques sur les travées de l'UMP.*) Vous avez tenu bon sur des positions essentielles, avec toujours la même volonté de rassembler largement, y compris jusque sur les travées de l'opposition.

Nous pensons tous que le droit au logement est un enjeu républicain. L'avenir de nos territoires pose problème à l'ensemble des élus, auxquels vous avez su vous adresser pour tenter de résoudre leurs problèmes.

Je listerai rapidement les grandes avancées, que d'autres orateurs ont déjà eu l'occasion de rappeler : la régulation des loyers, la garantie universelle des loyers, la GUL, les copropriétés dégradées et l'habitat indigne, l'urbanisme rénové.

Je ne vais pas rappeler tout ce que nous avons apporté au texte, mais il est permis d'affirmer que le Sénat a fait son travail. Oui, monsieur Dallier, le projet de loi est meilleur qu'à sa sortie de l'Assemblée nationale !

**M. Philippe Dallier.** Il est moins mauvais, en tout cas...

**Mme Catherine Procaccia.** Les textes qui sortent du Sénat sont toujours meilleurs ! (*Sourires.*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Je vais quand même m'arrêter sur deux points.

Tout d'abord, le groupe socialiste tient à ce que l'amendement de M. Bérít-Débat sur les PLU intercommunaux, finalement approuvé par la commission, fasse l'objet d'un engagement fort du Gouvernement et que nous retrouvions cette avancée en deuxième lecture.

Ensuite, j'y insiste, des dispositions très importantes ont été votées sur l'habitat indigne, sur la protection des locataires, sur les marchands de biens ou sur les outils pour les organismes d'HLM. Nous espérons qu'elles seront non seulement comprises par tous, mais aussi soutenues par le Gouvernement et approuvées par nos collègues de l'Assemblée nationale.

Il y a encore des rendez-vous pour la deuxième lecture. Nous avons soulevé ensemble beaucoup de questions, et il faudra pouvoir avancer lors du deuxième passage à l'Assemblée nationale. Il en est ainsi de l'émergence de la métropole et de ses conséquences sur le présent projet de loi, un sujet complexe. Il faudra également reparler du groupe de travail sur la GUL, ainsi que de l'habitat et de l'urbanisme en secteur rural.

En tout cas, notre groupe est disposé à poursuivre le travail pour que la deuxième lecture soit aussi réussie que la première. Madame la ministre, ce texte, qui est aussi celui de tout le Gouvernement, cher Jean-Vincent Placé, marquera l'Histoire. À mon sens, ce sera une grande loi, qui rapprochera les loyers des revenus, tout en sécurisant les locataires et les propriétaires. Puisse-t-elle ouvrir une ère nouvelle pour que notre République soit à la hauteur de son idéal en garantissant le droit au logement pour tous ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Marc Daunis.

**M. Marc Daunis.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, M. Daniel Raoul, qui a dû partir, m'a confié le soin d'intervenir à sa place avant le vote final.

Tout d'abord, j'associe aux remerciements l'ensemble des sénatrices et sénateurs qui sont intervenus au cours de ces cinq jours de séance. Nos débats, reconnaissons-le, ont fait honneur à la Haute Assemblée. Je me félicite notamment de la qualité des échanges sur la garantie universelle des loyers ou sur le PLU intercommunal. Les débats ont été constructifs, dans la phase préparatoire comme en séance publique, sur toutes les travées.

Les chiffres le montrent : en commission, 339 amendements ont été adoptés, dont 278 de nos rapporteurs, 8 de la commission des affaires sociales, 1 de la commission du développement durable, 18 du groupe socialiste, 18 du groupe UMP – chers collègues de l'UMP, j'attire votre attention sur cette parité avec le groupe socialiste –, 9 du

groupe UDI-UC, 4 du groupe CRC et 4 du groupe écologiste ; en séance publique, 217 amendements ont été adoptés, dont, outre les 67 de la commission des affaires économiques, les 4 du Gouvernement et les 19 de la commission des lois, 51 amendements du groupe socialiste, 17 du groupe UMP, 16 du groupe UDI-UC, 17 du groupe CRC, 16 du groupe écologiste et 10 du groupe RDSE. Cela témoigne à la fois de la qualité et de l'écoute qui ont caractérisé nos débats.

Je salue également nos rapporteurs pour avis, Aline Archimbaud, pour la commission des affaires sociales, Jean-Luc Fichet, pour la commission du développement durable, et René Vandierendonck, pour la commission des lois.

Surtout, j'ai une pensée particulière pour nos deux éminents et brillants rapporteurs de la commission des affaires économiques, Claude Dilain et Claude Bérít-Débat, qui ont effectué un travail considérable – on pourrait dire « titanesque » – sur un projet de loi très dense, dans des délais contraints. Avec l'aide des collègues de la commission saisie au fond, mais aussi de toutes celles et ceux qui ont voulu apporter leur pierre à l'édifice, ils ont très largement contribué à l'amélioration du texte.

Je souhaite également vous remercier, madame la ministre, de votre disponibilité, de la qualité et de la précision toute pédagogique de vos explications, qui ont, je le crois, été appréciées sur toutes les travées.

Lors de votre première intervention en séance publique devant le Sénat, sur la proposition de loi déposée par notre ancien collègue Thierry Repentin sur l'abrogation de la loi relative à la majoration des droits à construire, M. Raoul vous avait accueillie en formant le vœu que vous appréciiez la qualité des travaux et la liberté de ton de notre Haute Assemblée. Je suis persuadé que c'est bien le sentiment qui vous anime aujourd'hui.

Je salue également les membres de votre cabinet et les services de votre ministère, qui ont énormément travaillé sur le texte et dont la collaboration a été très appréciée par les rapporteurs.

Au terme de onze heures de débats en commission et de ces cinq jours de séance publique, le projet de loi a été sensiblement modifié et complété. Le Sénat a pris date sur un certain nombre de points. Je pense à la garantie universelle des loyers, thématique sur laquelle nous continuerons à travailler d'ici à la deuxième lecture. Vous vous y êtes engagée, tout comme vous vous êtes engagée sur d'autres sujets. Nous serons donc amenés à enrichir encore ce texte au cours de la navette.

Sur le PLU intercommunal, à une fausse liberté des communes – dans le droit actuel, 50 % des communes représentant deux tiers de la population peuvent imposer leur volonté aux 50 % restant représentant un tiers des habitants un PLU intercommunal –, nous avons substitué une vraie protection. Il faut bien en mesurer la portée. Nous avons envoyé un message de respect et de confiance aux maires, aux conseillers municipaux et aux délégués des intercommunalités. Je pense qu'ils apprécieront cette protection supplémentaire.

**Mme Catherine Procaccia.** On verra !

**M. Marc Daunis.** Madame la ministre, j'avais eu l'honneur de porter auprès de vous, avec mes collègues Mirassou, Bourquin et Vaugrenard, entre autres, la proposition sur la minorité de blocage, car nous avions perçu les craintes. Après l'enrichissement du dispositif par M. le rapporteur, vous avez vous aussi entendu la nécessité de donner confiance aux territoires et de leur adresser un message de respect.

C'est pourquoi nous comptons sur vous pour porter devant les députés cet équilibre protecteur, dynamique, adapté aux enjeux de l'intercommunalité, qui est aujourd'hui profondément modifiée ; notre collègue Philippe Dallier a eu raison de le rappeler en évoquant ces structures nées de véritables mariages forcés dans certains territoires. Il convenait donc d'être encore plus protecteur.

J'espère que le Sénat adoptera ce texte qui, bien qu'il n'ait pas été étudié à vive allure, n'en possède pas moins une fière allure. (*Bravo ! et applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Éliane Assassi.

**Mme Éliane Assassi.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, je le rappelle, lorsque la droite était au pouvoir, nous avons combattu ensemble, sur les travées de la gauche, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, plus communément appelée loi Boutin.

Aujourd'hui, la droite n'est plus à la tête de l'État, et nous nous en félicitons ! Pour notre part, dès l'arrivée aux responsabilités de la nouvelle majorité, nous avons fait savoir que ce gouvernement pouvait compter sur les élus communistes pour soutenir toutes les politiques qui iraient dans le bon sens, celui d'une véritable rupture avec les logiques d'hier.

C'est dans cet esprit que nous avons voté un certain nombre de textes. Ainsi, nous avons particulièrement soutenu, dès l'automne 2012, la première loi visant à renforcer la loi SRU.

Compte tenu de cette première avancée, les attentes – je dis bien « les » attentes ; il ne s'agit pas simplement des nôtres – étaient fortes. Nous avons donc formulé un certain nombre de propositions et déposé des amendements, dont certains, seize me semble-t-il, ont été adoptés. Nous nous en réjouissons. Au-delà des chiffres, l'important, c'est le sens de ces amendements ; j'y reviendrai.

Sur le fond, je voudrais quand même souligner que nous sommes dans une situation quelque peu bizarre. Ce texte, comme les autres projets de loi, s'intègre dans un climat politique particulier. Dès lundi, le Sénat entamera l'examen en séance publique de la réforme des retraites. Au gel des aides au logement s'ajoutent, entre autres, la réduction des déficits, la baisse des dotations aux collectivités. Autant de projets qui ne s'attaquent pas à l'économie de la rente, que vous souhaitiez pourtant combattre, madame la ministre ; autant de projets qui ne s'en prennent pas à la finance, pourtant visée par le Président de la République.

On finit par se demander avec quel argent vous allez financer de telles mesures. On se pose la question de savoir comment vous pourrez engager la nécessaire construction avec aujourd'hui si peu de ressources, l'État et les collectivités étant financièrement étranglées.

Au final, nous craignons que les tentatives de ce texte d'ériger des garde-fous instaurés, comme l'encadrement des loyers ou la garantie universelle des loyers, ne permettent ni de juguler la crise du logement ni de réduire les appétits de rentabilité présents sur le marché.

Je voulais brièvement m'arrêter sur le volet relatif au droit des sols et à l'urbanisme, afin de la clarifier la position de notre groupe, qui a trop souvent été caricaturée, notamment lors de l'examen du texte sur les métropoles, voire, dans une moindre mesure, au cours de ce débat. Nous ne contestons pas le principe intercommunal ; d'ailleurs, nous sommes dans

des intercommunalités et, parfois, nous les dirigeons. Vous le savez, nous sommes pour des intercommunalités de projets, et non pour des intercommunalités contraintes.

Ce que nous contestons, c'est le fait de rendre obligatoires les intercommunalités. Nous estimons, je le répète, que les coopérations entre les collectivités ne sont opérantes et pertinentes qu'avec l'adhésion volontaire de ces dernières

Mme Didier l'a indiqué, nous voterons ce texte. Cela rejoint ce que j'ai souligné au début de mon propos. Nous prenons tout ce qui va dans le bon sens. Or ce texte contient des éléments positifs, des avancées.

Encore une fois, nous attendons beaucoup de la navette et du débat à l'Assemblée nationale. Nous ne voudrions pas que les avancées obtenues ici fassent l'objet d'un désaveu à l'Assemblée nationale. Je le dis franchement, ce sera la clé de notre vote en deuxième lecture.

Madame la ministre, je veux vous remercier personnellement de votre capacité d'écoute et la clarté de votre argumentation sur les différents sujets.

Je remercie aussi l'ensemble des rapporteurs, notamment Aline Archimbaud – il n'y a pas que des hommes ! –, de leur excellent travail et de leur capacité d'écoute. Je salue également les administratrices et les administrateurs qui les ont accompagnés, ainsi que M. le président de la commission des affaires économiques, avec lequel nous avons beaucoup dialogué tout au long du débat parlementaire.

Je terminerai par une dédicace à Mme la présidente Bariza Khiari, qui a dirigé les derniers temps de nos débats avec brio. (*Applaudissements.*)

**M. Marc Daunis.** Un brio remarquable !

**Mme la présidente.** Je vous remercie, madame Assassi.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** Tout à l'heure, dans la précipitation, je n'ai pas mentionné les fonctionnaires du Sénat, en particulier les administrateurs de la commission des affaires économiques ; je pense que beaucoup de collègues s'associeront à mes remerciements.

Je remercie également Mme la présidente Bariza Khiari, qui nous a permis de bien débattre dans des temps, sinon raisonnables, du moins contenus.

**Mme la présidente.** La parole est à M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis.

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** Madame la ministre, pendant la discussion générale, j'avais indiqué que nous ne nous connaissions pas et que le hasard m'avait offert la chance d'être rapporteur pour avis sur l'un de vos textes.

À l'issue de nos débats, je vous confirme le plaisir que j'ai ressenti à travailler avec vous et le respect qui est le mien envers votre écoute et votre maîtrise des dossiers. Je salue la qualité du travail de vos collaborateurs et le soin que vous portez à entretenir la concertation. C'est une remarque de forme, mais la forme, ça compte !

Depuis les grands textes gaullistes, les lois Vivien et autres textes sur l'habitat indigne, il y avait longtemps que l'on ne sentait plus du souffle ! Il suffit de faire parler Nancy Bouché et le pôle d'éradication !

Je vous remercie de vous être saisie de la question comme vous l'avez fait. Nous l'avons dit sans ambiguïté, des réglages restent à faire ; c'est l'objet de la navette. Je remercie d'ailleurs le Gouvernement de ne pas avoir choisi la procédure accélérée.

Nous avons incontestablement progressé sur l'habitat indigne ; cela a été dit par les collègues qui sont confrontés au problème. Nous pouvons profiter de la navette pour aller plus loin encore.

Madame la ministre, vous n'êtes pas tombée dans le piège qui vous guettait. Car, comme si le challenge ne suffisait pas, évoquer le PLU intercommunal à quelques mois des élections municipales et, forcément, du renouvellement sénatorial...

**M. Philippe Dallier.** C'était une bonne idée !

**M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis de la commission des lois.** ... tenait, en termes de concordance des temps, de la gageure ! Vous n'êtes pas tombée dans le piège !

Avec l'aide vraiment formidable de la commission, qui mérite les mêmes compliments pour ses qualités d'écoute et son travail de collaboration, vous avez introduit quelque chose dont vous sous-estimez peut-être la portée.

Pendant très longtemps, des générations successives d'enarques ont considéré que la seule manière de faire progresser nos territoires était de faire progresser l'intercommunalité comprise comme un mécanisme de transfert des compétences. Or transférer la compétence, c'est la perdre !

Dans ce texte, ce qui se réinvente, c'est une forme de partage de la compétence. Après tout, pourquoi la codécision et la subsidiarité seraient-ils l'apanage du seul droit européen ? Une réflexion s'impose quant à l'articulation des compétences. Claude Bérit-Débat a parfaitement repéré cet aspect du problème.

Je suis un chaud partisan – je ne l'ai pas caché, malgré la période – du PLU intercommunal, à condition qu'il se fasse avec les communes. C'est le « avec » qui mérite aujourd'hui d'être expertisé. Je vous remercie d'avoir commencé à le faire, tout comme je vous remercie pour les copropriétés dégradées. Je salue aussi le rapport de M. Dilain, qui a fait bouger les lignes. C'est vraiment très important ! Les plus pauvres des plus pauvres sont là !

Merci aussi pour les friches ! C'est un établissement public foncier de l'État, qui, à la fin des années quatre-vingt-dix, à partir des premières grandes résorptions de friches industrielles, a commencé à se poser le problème des sites et sols pollués et des conditions dans lesquelles ils pouvaient être remis sur le marché. Aujourd'hui, avec ce texte, vous faites vraiment avancer la cause de la ville durable !

Sur la préemption, et sur la valeur du foncier, vous pouvez encore aller plus loin. M. Daunis l'a bien repéré. Nous le savons, avec M. Dallier et quelques autres, aujourd'hui, lorsque vous questionnez la Direction des domaines sur les friches industrielles, vos interlocuteurs vous avouent que, faute d'avoir la formation nécessaire, il leur faut faire une décote sur la valeur du site.

Je conseille au Gouvernement de s'intéresser à la méthode dite du « compte à rebours », qui n'a aucune valeur réglementaire aujourd'hui. Elle réside dans une simple circulaire. Elle mériterait quand même d'être corrigée, parce que, quelque part, elle transpose le raisonnement spéculatif à l'intérieur même de l'appareil d'État, au niveau de la fixation de la valeur des biens. Dans ce domaine, il y a certainement encore des choses à faire progresser.

Nous ne demandons qu'à travailler avec vous. L'ampleur de ce texte nous a permis de progresser. Nous avons effectué un travail « transcommissions » associant la commission saisie sur le fond, qui a accepté de travailler avec les commissions saisies pour avis, et provoquant l'intérêt de la commission des finances, amenée à s'investir sur le sujet. Cela prouve qu'il peut se passer une réaction positive même si l'essai reste à transformer. C'était un plaisir, mais nous n'en sommes qu'à la première mi-temps ! Ne relâchons surtout pas l'attention ! *(Applaudissements.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Dilain, rapporteur.

**M. Claude Dilain, rapporteur.** Nous voilà au terme de cinq jours et d'une cinquantaine d'heures de débat ; on comptera après ! Ce débat a été passionné, et je m'en félicite, car le sujet était l'habitat, abordé à travers le logement et l'urbanisme. Il aurait quand même été inquiétant que cela laisse les sénateurs indifférents !

Ce débat a été, c'est vrai, passionné, parfois mouvementé, mais pas trop. Il a été d'un haut niveau, respectueux des positions des uns et des autres.

Il a permis d'enrichir le texte. En ce qui concerne les titres I et II, que j'avais l'honneur de rapporter, je voudrais donner quelques exemples, loin d'être exhaustifs. Je commencerai par la création du groupe de travail sur la GUL, même si cela ne figure pas dans le texte.

Mon sentiment est que le président de la commission des affaires économiques a, en formulant cette proposition, changé les choses. À partir de ce moment-là, en tout cas au Sénat, on va peut-être pouvoir parler de la GUL d'une manière autre que manichéenne. Tant mieux !

Comme je l'ai indiqué à plusieurs reprises, avec d'autres, l'idée d'une garantie de loyer n'est pas neuve. Elle traîne dans nos mémoires, dans nos espoirs depuis longtemps. Elle n'est pas partisane : beaucoup s'y sont essayés, quelle que soit leur appartenance politique.

Je ne sais pas pourquoi, à partir du moment où le projet est sorti, il a tout de suite donné lieu à un débat clivant et manichéen. À mon sens, il faut arrêter avec cela ; la proposition du président de la commission des affaires économiques a été la bonne. Elle constituera certainement, dans l'histoire du texte, une date d'autant plus marquante qu'elle concerne quelque chose de très important : la garantie de loyer.

Je remercie également nos collègues du groupe CRC de leur proposition sur la trêve hivernale, qui est importante et qui concernera de manière très concrète un grand nombre de nos concitoyens.

Je mentionne également les assurances pour les copropriétaires ou l'amélioration et le renforcement de dispositions indispensables comme le fonds de prévoyance et le diagnostic technique global. Sur tous ces points, comme sur d'autres, nos débats ont permis d'enrichir le texte.

D'une manière plus générale, si l'on parlera dans la presse de l'encadrement des loyers, de la GUL et du fait que le Gouvernement aura réussi à franchir l'obstacle du « passage à niveau », selon le mot de M. Raoul, au Sénat, l'élément le plus historique du texte réside à mes yeux – mais peut-être ai-je un regard quelque peu biaisé – dans l'ensemble des mesures sur les copropriétés, les marchands de sommeil et l'habitat indigne.



Cela fait dix-huit ans que je me bats pour les copropriétés. Je me suis adressé à tous les ministres, et parfois plus haut... J'ai toujours été reçu avec compassion, sur le thème : « C'est bien malheureux, monsieur le maire ! » Mais quand je suggérais de changer la loi de 1965, on me rétorquait que ce n'était pas possible.

Et vous, madame la ministre, vous l'avez fait ; c'est historique ! Dans certaines communes que je connais bien, comme Clichy-sous-Bois, Grigny, Bron, Sarcelles, Chanteloup-les-Vignes et tant d'autres, on parlera en bien de la loi ALUR et pendant longtemps. Dans ce domaine aussi, le texte marque une rupture ; il y avait un avant et il y aura un après loi ALUR.

Madame la ministre – je ne ferai que répéter ce qui a été dit, mais je le fais très sincèrement –, ce travail a été possible grâce à votre écoute et grâce à la compétence et à l'écoute des membres de votre cabinet, avec lesquels j'ai personnellement eu un immense plaisir à travailler.

Je veux aussi remercier les membres de la commission des affaires économiques, en particulier son président, Daniel Raoul, ainsi que Claude Bérit-Débat. Tous deux m'ont soutenu dans mon travail de rapporteur, qui était une première pour moi, et je n'ai pas commencé par le texte le plus facile ! (*Sourires.*) Je remercie également Marc Daunis et Marie-Noëlle Lienemann, ici présents. Mes remerciements s'adressent en outre aux fonctionnaires du Sénat ; je pense que je n'y serais pas arrivé sans eux...

Enfin, je voudrais à mon tour remercier la présidence de séance. Je m'adresse particulièrement à Mme Bariza Khiari. Comme à son habitude, elle a su apporter un certain ton qui nous a permis de mieux travailler. (*Marques d'approbation.*)

Madame la ministre, rendez-vous pour la deuxième lecture. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** À mon tour, je tiens à saluer et remercier tous ceux qui nous ont accompagnés, à commencer par vous-même, madame la ministre, de votre écoute, de votre compétence et de la pédagogie dont vous avez fait preuve tout au long du débat, y compris en commission et lors des travaux préparatoires.

Je remercie également l'ensemble des membres de votre cabinet et de votre administration, qui ont su apporter une réponse à chacune de nos questions. Je n'oublie pas les fonctionnaires du Sénat, qui ont permis aux rapporteurs de bien travailler et de formuler des propositions cohérentes.

J'évoquerai pour ma part les titres III et IV du projet de loi.

Sur le titre III, grâce à Marie-Noëlle Lienemann, principale oratrice de notre groupe sur le texte, nous avons amélioré le dispositif, notamment sur les sociétés d'économie mixte ou sur les organismes d'HLM. Ce volet ne posait pas de grandes difficultés.

En revanche, sur le titre IV, je me rappelle avoir indiqué en commission qu'il y avait deux grands obstacles à franchir pour passer l'étape du Sénat : le PLU intercommunal et l'urbanisme commercial.

Nous avons déminé le sujet de l'urbanisme commercial, en retirant entièrement ce volet du texte, au terme d'une négociation avec Mme Sylvia Pinel, ministre du

commerce, de l'artisanat et du tourisme, à qui avons demandé de pouvoir y retravailler au Sénat ; c'est un sujet important.

La Haute Assemblée y a d'ailleurs beaucoup travaillé par le passé, et elle a des propositions importantes à formuler. Nous n'avons gardé que les dispositions sur les *drive*. Nous y reviendrons dans un avenir proche, puisque le texte devrait arriver à l'Assemblée nationale au mois de décembre, pour revenir au Sénat, peut-être, après les élections municipales. Cela nous laisse du temps pour mener un véritable travail de coproduction, en profondeur, afin de ne pas avoir ensuite à s'opposer à des mesures que nous ne partagerions pas.

Sur le PLU intercommunal, je vous exprime mes remerciements, madame la ministre. Au départ, et Marc Daunis l'a rappelé, nombre de nos collègues sénateurs y étaient opposés. Nous avons néanmoins réussi à les convaincre que le PLU intercommunal pouvait être une bonne solution. Peut-être y avait-il de leur part certains *a priori*, fondés sur des expériences personnelles.

À titre personnel, en tout cas, je suis favorable au PLU intercommunal. Je suis d'ailleurs en train de le mettre en place dans mon intercommunalité, et cela se fait naturellement, parce que les collectivités qui fusionnent avec moi sont convaincues que le PLU intercommunal permet de mener une véritable politique et de partager un vrai projet à l'échelle d'un territoire, alors qu'on nous n'avions pas réussi à mettre en œuvre un schéma de cohérence territoriale.

Mais la proposition que nous avons formulée, et qui a été acceptée par la commission des affaires économiques, nous a permis d'avancer. Comme l'a rappelé Marc Daunis, elle recueille un large consensus auprès de nombreux élus, y compris des maires ruraux ; nous pouvons le constater à la lecture du dernier communiqué de l'Association des maires ruraux de France.

**M. Marc Daunis.** C'est une avancée !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** Une avancée très forte !

Nous comptons sur vous, madame la ministre. Au-delà de votre engagement formel, si ce texte nous revenait transformé de l'Assemblée nationale, ne serait-ce que sur le mécanisme de la minorité de blocage, la réaction du Sénat serait, je le crains, très forte et pourrait déboucher sur un rejet du texte en deuxième lecture, voire sur un échec en commission mixte paritaire. Je sais que vous partagez mes craintes, et il vous faudra faire passer très fortement le message – certes, vous ne pouvez évidemment pas « mettre au pas » les députés, pas plus que vous ne le faites avec les sénateurs – à l'Assemblée nationale.

Par ailleurs, je me félicite du travail participatif que nous avons mené en séance. Nous avons avancé ensemble sur un certain nombre de sujets. Je pense aux chartes de parcs ; j'ai formulé des propositions après avoir écouté l'ensemble des membres de la commission lors des réunions préparatoires.

Il est de même s'agissant des zones de montagne. Même si notre collègue Pierre Jarlier, que j'apprécie beaucoup, n'est pas entièrement satisfait, il faut tout de même prendre la mesure des avancées très fortes obtenues ; on ne peut quand même pas aller jusqu'à libérer la totalité de l'urbanisme en zone de montagne ou en zone rurale.

Enfin, je me félicite moi aussi de l'excellent esprit de coopération que nous avons su trouver au Sénat pour améliorer ce texte. Comme l'ont dit tous les orateurs avant moi, et en premier lieu notre collègue Philippe Dallier, le texte qui sort aujourd'hui du Sénat est en effet mieux écrit, tient compte encore davantage des problèmes rencontrés par

les collectivités territoriales et va dans le sens de ce que souhaitent les élus et les maires. Un tel travail n'aurait pas été possible sans les présidents de séance qui se sont succédé au plateau ; je pense plus particulièrement à notre vice-présidente, Mme Bariza Khiari. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus la parole?...

Je mets aux voix l'ensemble du projet de loi dans le texte de la commission, modifié.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe UMP.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

*(Le scrutin a lieu.)*

**Mme la présidente.** Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

*(Il est procédé au dépouillement du scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin n° 31 :

Nombre de votants .....	347
Nombre de suffrages exprimés .....	342
Pour l'adoption .....	176
Contre .....	166

Le Sénat a adopté le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, ainsi qu'au banc des commissions.)*

Je tiens à remercier la direction de la séance de son efficacité, ainsi que les directions des comptes rendus, parfois oubliées dans nos remerciements.

Au cours de ce débat, le Sénat a pu jouer son rôle de représentation des collectivités territoriales, et notamment, mais pas seulement, des communes. Sur le logement, comme sur toutes les questions touchant la vie quotidienne de nos concitoyens, il a aussi pleinement assumé sa mission de législateur au service de l'intérêt général. Le texte qu'il vient d'adopter compte 360 pages. La navette continue.

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame la présidente, mesdames, messieurs, les sénateurs, en ce moment un peu particulier, je veux à mon tour vous adresser mes remerciements les plus sincères. Par sa qualité, le débat a démontré tout l'intérêt de l'exercice démocratique. Et ce n'est pas une formule de style !

Comme je l'avais indiqué avant le début de nos travaux, je suis convaincue de l'utilité de cette intelligence collective, qui permet d'améliorer les textes législatifs. Cette belle avancée, c'est la démocratie qui la rend possible. Je veux en remercier les membres de votre Haute Assemblée.

Je salue également le rôle décisif des deux rapporteurs au fond, Claude Bérit-Débat et Claude Dilain, qui ont travaillé d'arrache-pied, et celui des trois rapporteurs pour avis, Aline Archimbaud, René Vandierendonck et Jean-Luc Fichet, qui ont étudié le texte avec une grande attention.

L'on avait dit beaucoup sur ce projet de loi, notamment sur sa densité et sa complexité. Mais, comme vous l'avez indiqué, monsieur Dilain, certains sujets ne peuvent être pris en considération que s'ils sont portés par un texte d'ampleur.

Le fait que l'encadrement des loyers suscite de nombreuses réactions idéologiques ne me choque pas. Il est normal que des divergences politiques s'expriment. Nous pourrions constater, monsieur Dallier, l'efficacité d'une telle disposition. En tout cas, il est certain que nous ne pouvions pas rester sans rien faire.

Cette promesse importante, qui faisait l'objet de l'engagement n° 22 du candidat François Hollande à l'élection présidentielle, est en passe d'être tenue. Le texte reviendra en deuxième lecture, mais le vote qui vient d'intervenir est de bon augure.

Un certain nombre de sujets auxquels vous avez fait allusion, monsieur le rapporteur, notamment sur le logement indigne et les copropriétés dégradées, ont sans doute pâti pendant des années de ne pas être portés par une loi globale.

Je suis donc heureuse du travail que nous venons d'accomplir. Il n'aurait pas été possible sans l'engagement du président de la commission des affaires économiques, M. Daniel Raoul, qui, avec patience, bonhomie, fermeté et constance, a conduit les débats au sein et hors de la commission des affaires économiques.

L'excellente tenue de ce débat, qui s'est déroulé dans un très bon climat, doit beaucoup aux interventions des uns et des autres, ainsi qu'à la présidence de séance. Je remercie Mme Bariza Khiari, qui a été la présidente de séance la plus présente, de son attention bienveillante tout au long de notre discussion.

La qualité de ce débat doit aussi beaucoup aux services du Sénat, en particulier aux administrateurs des différentes commissions, qui ont veillé jour après jour à la précision juridique de ce texte, ainsi qu'à mon équipe et aux services du ministère du logement.

Permettez-moi un léger clin d'œil, madame Assasi : sur ces sujets très techniques travaillent non seulement nombre d'ingénieurs mais aussi les membres de mon cabinet, dont je tiens à préciser qu'il est majoritairement féminin. C'est la preuve que les temps évoluent !

Tous ont pris sur leur temps de sommeil et leur vie familiale pour assurer la qualité de ce débat, et je sais, au-delà de la vie professionnelle, quel engagement personnel cela peut représenter.

Ce texte se veut l'affirmation d'un changement.

Vous l'avez dit, madame Lienemann, il représente pour le groupe socialiste un engagement fort, avec la volonté de changer de cap politique et de choisir la voie de la régulation, qui est nécessaire. Cela peut susciter une opposition résolue, mais aussi des réactions plus modérées, comme celles de Mme Gourault et de M. Dallier. Un certain nombre d'amendements de l'opposition ont d'ailleurs été intégrés dans le projet de loi, car ils étaient pertinents.

Le Gouvernement a souhaité affirmer, sans mollesse et sans timidité, une orientation politique, tout en restant ouvert aux propositions visant légitimement à améliorer la forme ou le fond du texte. Je continuerai à respecter ce principe dans la suite de mon action. Vous m'avez demandé à raison, monsieur Bérit-Débat, de respecter cet engagement.

Je souhaite que ce texte soit encore amélioré en deuxième lecture, notamment par les députés. Mais j'accorde une grande importance à son adoption en première lecture par le Sénat. Je ferai en sorte que l'équilibre qu'il instaure, un équilibre non pas précaire, mais compris et partagé, soit tenu lors des débats à l'Assemblée nationale.

Je vous remercie encore une fois, mesdames, messieurs les sénateurs, de votre engagement, du respect dont vous avez fait preuve au cours de nos échanges et la qualité de vos interventions. Nous renouvelerons cet exercice très prochainement, et je m'en réjouis; j'espère que ce sera un plaisir partagé. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste, ainsi qu'au banc des commissions.*)

3

### ORDRE DU JOUR

**Mme la présidente.** Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au lundi 28 octobre 2013, à quinze heures et le soir :

- Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, garantissant l'avenir et la justice du système de retraites (n° 71, 2013-2014);

Rapport de Mme Christiane Demontès, fait au nom de la commission des affaires sociales (n° 95, 2013 2014);

Rapport d'information de Mme Laurence Rossignol, fait au nom de la délégation aux droits des femmes (n° 90, 2013-2014);

Avis de M. Jean-Pierre Caffet, fait au nom de la commission des finances (n° 76, 2013 2014);

Résultats des travaux de la commission (n° 96, 2013-2014).

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

*(La séance est levée à dix-neuf heures quarante.)*

*Le Directeur du Compte rendu intégral*

FRANÇOISE WIART

# ANNEXES AU PROCES VERBAL

## de la séance du

### samedi 26 octobre 2013

#### SCRUTIN n° 30

*sur l'amendement n° 271 rectifié bis, présenté par M. Daniel Dubois et plusieurs de ses collègues et sur l'amendement n° 754 rectifié bis, présenté par Mme Elisabeth Lamure et les membres du groupe Union pour un mouvement populaire, à l'article 65 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*

Nombre de votants .....	348
Suffrages exprimés .....	346
Pour .....	169
Contre .....	177

Le Sénat n'a pas adopté

#### ANALYSE DU SCRUTIN

##### GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :

*Pour* : 132

##### GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (127) :

*Contre* : 127 dont M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et Mme Bariza Khiari - qui présidait la séance

##### GRUPE UNION DES DÉMOCRATES ET INDÉPENDANTS - UC (32) :

*Pour* : 30

*Abstention* : 2 Mme Jacqueline Gourault, M. Pierre Jarlier

##### GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (20) :

*Contre* : 20

##### GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (19) :

*Pour* : 1 M. Gilbert Barbier

*Contre* : 18

##### GRUPE ÉCOLOGISTE (12) :

*Contre* : 12

##### RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (6) :

*Pour* : 6

#### Ont voté pour :

Philippe Adnot  
Jean-Paul Amoudry  
Pierre André  
Jean Arthuis

Gérard Bailly  
Gilbert Barbier  
Philippe Bas  
René Beaumont

Christophe Béchu  
Michel Bécot  
Claude Belot

Pierre Bernard-Reymond  
Joël Billard  
Jean Bizet  
Jean-Marie Bockel  
Françoise Boog  
Pierre Bordier  
Natacha Bouchart  
Joël Bourdin  
Jean Boyer  
Marie-Thérèse Bruguière  
François-Noël Buffet  
François Calvet  
Christian Cambon  
Jean-Pierre Cantegrit  
Vincent Capocanellas  
Jean-Noël Cardoux  
Jean-Claude Carle  
Caroline Cayeux  
Gérard César  
Pierre Charon  
Alain Chatillon  
Jean-Pierre Chauveau  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Gérard Cornu  
Raymond Couderc  
Jean-Patrick Courtois  
Philippe Dallier  
Philippe Darniche  
Serge Dassault  
Henri de Raincourt  
Isabelle Debré  
Robert del Picchia  
Vincent Delahaye  
Francis Delattre  
Marcel Deneux  
Gérard Dériot  
Catherine Deroche  
Marie-Hélène Des Esgaulx  
Yves Détraigne  
Muguette Dini  
Éric Doligé  
Philippe Dominati  
Michel Doublet  
Daniel Dubois  
Marie-Annick Duchêne  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Emorine  
Hubert Falco

Jacqueline Farreyrol  
Françoise Férat  
André Ferrand  
Louis-Constant Fleming  
Gaston Flosse  
Michel Fontaine  
Alain Fouché  
Bernard Fournier  
Jean-Paul Fournier  
Christophe-André Frassa  
Pierre Frogier  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-Maylam  
Jean-Claude Gaudin  
Jacques Gautier  
Patrice Gélard  
Bruno Gilles  
Colette Giudicelli  
Nathalie Goulet  
Alain Gournac  
Sylvie Goy-Chavent  
Francis Grignon  
François Grosdidier  
Charles Guené  
Joël Guerriau  
Pierre Hérisson  
Michel Houel  
Alain Houpert  
Jean-François Humbert  
Christiane Hummel  
Benoît Huré  
Jean-François Husson  
Jean-Jacques Hyst  
Sophie Joissains  
Chantal Jouanno  
Christiane Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Marc Laméni  
Élisabeth Lamure  
Gérard Larcher  
Jean-Jacques Lasserre  
Robert Laufoaulu  
Daniel Laurent  
Jean-René Lecerf  
Antoine Lefèvre  
Jacques Legendre  
Dominique de Legge  
Jean-Pierre Leleux  
Jean-Claude Lenoir  
Philippe Leroy  
Valérie Létard

Gérard Longuet  
Roland du Luart  
Michel Magras  
Philippe Marini  
Hervé Marseille  
Pierre Martin  
Jean Louis Masson  
Hélène Masson-Maret  
Hervé Maurey  
Jean-François Mayet  
Colette Mélor  
Jean-Claude Merceron  
Michel Mercier  
Alain Milon  
Aymeri de Montesquiou  
Albéric de Montgolfier  
Catherine Morin-Desailly  
Philippe Nachbar  
Christian Namy  
Louis Nègre  
Philippe Paul  
Jackie Pierre  
François Pillet  
Xavier Pintat  
Louis Pinton  
Rémy Pointereau  
Christian Poncelet  
Ladislav Poniatowski  
Hugues Portelli  
Yves Pozzo di Borgo  
Sophie Primas  
Catherine Procaccia  
Jean-Pierre Raffarin  
André Reichardt  
Bruno Retailleau  
Charles Revet  
Gérard Roche  
Bernard Saugy  
René-Paul Savary  
Michel Savin  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Abdourahmane Soilihi  
Henri Tandonnet  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Alex Türk  
Jean-Marie Vanlerenberghe  
Hilarion Vendegou  
Jean-Pierre Vial  
François Zocchetto

**Ont voté contre :**

Leila Aïchi	Jean Desessard	François Marc
Nicolas Alfonsi	Félix Desplan	Marc Massion
Jacqueline Alquier	Évelyne Didier	Stéphane Mazars
Michèle André	Claude Dilain	Rachel Mazuir
Serge Andreoni	Claude Domeizel	Michelle Meunier
Kalliopi Ango Ela	Josette Durrieu	Jacques Mézard
Maurice Antiste	Vincent Eblé	Danielle Michel
Jean-Étienne	Anne Emery-Dumas	Jean-Pierre Michel
Antoinette	Philippe Esnol	Gérard Miquel
Alain Anziani	Frédérique Espagnac	Jean-Jacques Mirassou
Aline Archimbaud	Alain Fauconnier	Thani Mohamed
Éliane Assassi	Christian Favier	Soilihi
David Assouline	Jean-Luc Fichet	Robert Navarro
Bertrand Auban	Jean-Jacques Filleul	Alain Néri
Dominique Bailly	Guy Fischer	Renée Nicoux
Delphine Bataille	François Fortassin	Isabelle Pasquet
Jean-Michel Baylet	Thierry Foucaud	Jean-Marc Pastor
Marie-France Beaufils	Jean-Claude Frécon	Georges Patient
Esther Benbassa	Marie-Françoise	François Patriat
Claude Bérît-Débat	Gaouyer	Daniel Percheron
Michel Berson	André Gattolin	Jean-Claude Peyronnet
Jacques Berthou	Catherine Génisson	Bernard Piras
Alain Bertrand	Jean Germain	Jean-Vincent Placé
Jean Besson	Samia Ghali	Jean-Pierre Plancade
Michel Billout	Dominique Gillot	Hervé Pohér
Marie-Christine	Jacques Gillot	Roland Povinelli
Blandin	Jean-Pierre Godefroy	Gisèle Printz
Maryvonne Blondin	Brigitte Gonthier-	Marcel Rainaud
Éric Bocquet	Maurin	Daniel Raoul
Nicole Bonnefoy	Gaëtan Gorce	François Rebsamen
Yannick Botrel	Jean-Noël Guérini	Daniel Reiner
Corinne Bouchoux	Didier Guillaume	Jean-Claude Requier
Christian Bourquin	Claude Haut	Alain Richard
Martial Bourquin	Edmond Hervé	Roland Ries
Bernadette Bourzai	Odette Herviaux	Gilbert Roger
Michel Boutant	Robert Hue	Yves Rome
Jean-Pierre Caffet	Claude Jeannerot	Laurence Rossignol
Pierre Camani	Philippe Kaltenbach	Patricia Schillinger
Claire-Lise Champion	Ronan Kerdraon	Mireille Schurch
Jean-Louis Carrère	Virginie Klès	Jean-Pierre Sueur
Françoise Cartron	Yves Krattinger	Simon Sutour
Luc Carvounas	Georges Labazée	Catherine Tasca
Bernard Cazeau	Joël Labbé	Michel Teston
Yves Chastan	Françoise Laborde	René Teulade
Jean-Pierre	Serge Larcher	Jean-Marc Todeschini
Chevènement	Pierre Laurent	Robert Tropeano
Jacques Chiron	Françoise Laurent-	Richard Tuheiva
Karine Claireaux	Perrigot	André Vairetto
Laurence Cohen	Gérard Le Cam	Raymond Vall
Yvon Collin	Jean-Yves Leconte	André Vallini
Gérard Collomb	Jacky Le Menn	René Vandierendonck
Pierre-Yves Collombat	Yannick Vaugrenard	Yannick Vaugrenard
Jacques Cornano	Claudine Lepage	François Vendasi
Roland Courteau	Jean-Claude Leroy	Paul Vergès
Cécile Cukierman	Michel Le Scouarnec	Michel Vergoz
Ronan Dantec	Marie-Noëlle	Maurice Vincent
Yves Daudigny	Lienemann	Dominique Watrin
Marc Daunis	Hélène Lipietz	Richard Yung
Annie David	Jeanny Lorgeoux	M. Jean-Pierre Bel -
Michel Delebarre	Jean-Jacques Lozach	Président du Sénat
Jean-Pierre Demerliat	Roger Madec	et Mme Bariza
Michelle Demessine	Philippe Madrelle	Khiari - qui
Christiane Demontès	Jacques-Bernard	présidait la séance
	Magner	

**Abstentions :**

Jacqueline Gourault, Pierre Jarlier.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

**SCRUTIN n° 31**

sur l'ensemble du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Nombre de votants .....	347
Suffrages exprimés .....	342
Pour .....	176
Contre .....	166

Le Sénat a adopté

**ANALYSE DU SCRUTIN****GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (132) :**

Contre : 132

**GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (127) :**

Pour : 127 dont M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et Mme Bariza Khiari - qui présidait la séance

**GRUPE UNION DES DÉMOCRATES ET INDÉPENDANTS - UC (32) :**

Contre : 27

Abstention : 4 M. Marcel Deneux, Mme Jacqueline Gourault, MM. Pierre Jarlier, Christian Namy

N'a pas pris part au vote : 1 Mme Nathalie Goulet

**GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (20) :**

Pour : 20

**GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (19) :**

Pour : 17

Contre : 1 M. Gilbert Barbier

Abstention : 1 M. Nicolas Alfonsi

**GRUPE ÉCOLOGISTE (12) :**

Pour : 12

**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (6) :**

Contre : 6

**Ont voté pour :**

Leila Aïchi	Yannick Botrel	Michel Delebarre
Jacqueline Alquier	Corinne Bouchoux	Jean-Pierre Demerliat
Michèle André	Christian Bourquin	Michelle Demessine
Serge Andreoni	Martial Bourquin	Christiane Demontès
Kalliopi Ango Ela	Bernadette Bourzai	Jean Desessard
Maurice Antiste	Michel Boutant	Félix Desplan
Jean-Étienne	Jean-Pierre Caffet	Évelyne Didier
Antoinette	Pierre Camani	Évelyne Didier
Alain Anziani	Claire-Lise Champion	Claude Dilain
Aline Archimbaud	Jean-Louis Carrère	Claude Domeizel
Éliane Assassi	Françoise Cartron	Josette Durrieu
David Assouline	Luc Carvounas	Vincent Eblé
Bertrand Auban	Bernard Cazeau	Anne Emery-Dumas
Dominique Bailly	Yves Chastan	Philippe Esnol
Delphine Bataille	Jean-Pierre	Frédérique Espagnac
Jean-Michel Baylet	Chevènement	Alain Fauconnier
Marie-France Beaufils	Jacques Chiron	Christian Favier
Esther Benbassa	Karine Claireaux	Jean-Luc Fichet
Claude Bérît-Débat	Laurence Cohen	Jean-Jacques Filleul
Michel Berson	Yvon Collin	Guy Fischer
Jacques Berthou	Gérard Collomb	François Fortassin
Alain Bertrand	Pierre-Yves Collombat	Thierry Foucaud
Jean Besson	Jacques Cornano	Jean-Claude Frécon
Michel Billout	Roland Courteau	Marie-Françoise
Marie-Christine	Cécile Cukierman	Gaouyer
Blandin	Ronan Dantec	André Gattolin
Maryvonne Blondin	Yves Daudigny	Catherine Génisson
Éric Bocquet	Marc Daunis	Jean Germain
Nicole Bonnefoy	Annie David	Samia Ghali
		Dominique Gillot

Jacques Gillot  
Jean-Pierre Godefroy  
Brigitte Gonthier-  
Maurin  
Gaëtan Gorce  
Jean-Noël Guérini  
Didier Guillaume  
Claude Haut  
Edmond Hervé  
Odette Herviaux  
Robert Hue  
Claude Jeannerot  
Philippe Kaltenbach  
Ronan Kerdraon  
Virginie Klès  
Yves Krattinger  
Georges Labazée  
Joël Labbé  
Françoise Laborde  
Serge Larcher  
Pierre Laurent  
Françoise Laurent-  
Perrigot  
Gérard Le Cam  
Jean-Yves Leconte  
Jacky Le Menn  
Claudine Lepage  
Jean-Claude Leroy  
Michel Le Scouarnec  
Marie-Noëlle  
Lienemann  
Hélène Lipietz  
Jeanny Lorgeoux  
Jean-Jacques Lozach

Roger Madec  
Philippe Madrelle  
Jacques-Bernard  
Magner  
François Marc  
Marc Massion  
Stéphane Mazars  
Rachel Mazuir  
Michelle Meunier  
Jacques Mézard  
Danielle Michel  
Jean-Pierre Michel  
Gérard Miquel  
Jean-Jacques Mirassou  
Thani Mohamed  
Soilih  
Robert Navarro  
Alain Néri  
Renée Nicoux  
Isabelle Pasquet  
Jean-Marc Pastor  
Georges Patient  
François Patriat  
Daniel Percheron  
Jean-Claude  
Peyronnet  
Bernard Piras  
Jean-Vincent Placé  
Jean-Pierre Plancade  
Hervé Poher  
Roland Povinelli  
Gisèle Printz  
Marcel Rainaud  
Daniel Raoul

François Rebsamen  
Daniel Reiner  
Jean-Claude Requier  
Alain Richard  
Roland Ries  
Gilbert Roger  
Yves Rome  
Laurence Rossignol  
Patricia Schillinger  
Mireille Schurch  
Jean-Pierre Sueur  
Simon Sutour  
Catherine Tasca  
Michel Teston  
René Teulade  
Jean-Marc Todeschini  
Robert Tropeano  
Richard Tuheiava  
André Vairetto  
Raymond Vall  
André Vallini  
René Vandierendonck  
Yannick Vaugrenard  
François Vendasi  
Paul Vergès  
Michel Vergoz  
Maurice Vincent  
Dominique Watrin  
Richard Yung  
M. Jean-Pierre Bel -  
Président du Sénat  
et Mme Bariza  
Khiari - qui  
présidait la séance

Hervé Marseille

Philippe Paul

Bernard Saugey  
René-Paul Savary  
Michel Savin  
Bruno Sido  
Esther Sittler  
Abdourahmane  
Soilih  
Henri Tandonnet  
André Trillard  
Catherine Troendle  
François Trucy  
Alex Türk  
Jean-Marie  
Vanlerenberghe  
Hilarion Vendegou  
Jean-Pierre Vial  
François Zocchetto

Pierre Martin

Jackie Pierre

Jean Louis Masson

François Pillet

Hélène Masson-Maret

Xavier Pintat

Hervé Maurey

Louis Pinton

Jean-François Mayet

Rémy Pointereau

Colette Mélot

Christian Poncelet

Jean-Claude Merceron

Ladislav Poniatowski

Michel Mercier

Hugues Portelli

Yves Pozzo di Borgo

#### Ont voté contre :

Philippe Adnot  
Jean-Paul Amoudry  
Pierre André  
Jean Arthuis  
Gérard Bailly  
Gilbert Barbier  
Philippe Bas  
René Beaumont  
Christophe Béchu  
Michel Bécot  
Claude Belot  
Pierre Bernard-  
Reymond  
Joël Billard  
Jean Bizet  
Jean-Marie Bockel  
Françoise Boog  
Pierre Bordier  
Natacha Bouchart  
Joël Bourdin  
Jean Boyer  
Marie-Thérèse  
Bruguière  
François-Noël Buffet  
François Calvet  
Christian Cambon  
Jean-Pierre Cantegrit  
Vincent Capo-  
Canellas  
Jean-Noël Cardoux  
Jean-Claude Carle  
Caroline Cayeux  
Gérard César  
Pierre Charon  
Alain Chatillon  
Jean-Pierre Chauveau  
Marcel-Pierre Cléach  
Christian Cointat  
Gérard Cornu  
Raymond Couderc  
Jean-Patrick Courtois  
Philippe Dallier  
Philippe Darniche

Serge Dassault  
Henri de Raincourt  
Isabelle Debré  
Robert del Picchia  
Vincent Delahaye  
Francis Delattre  
Gérard Dériot  
Catherine Deroche  
Marie-Hélène Des  
Esgaulx  
Yves Détraigne  
Muguette Dini  
Éric Doligé  
Philippe Dominati  
Michel Doublet  
Daniel Dubois  
Marie-Annick  
Duchêne  
Alain Dufaut  
André Dulait  
Ambroise Dupont  
Jean-Léonce Dupont  
Louis Duvernois  
Jean-Paul Emorine  
Hubert Falco  
Jacqueline Farreyrol  
Françoise Férat  
André Ferrand  
Louis-Constant  
Fleming  
Gaston Flosse  
Michel Fontaine  
Alain Fouché  
Bernard Fournier  
Jean-Paul Fournier  
Christophe-André  
Frassa  
Pierre Frogier  
Yann Gaillard  
René Garrec  
Joëlle Garriaud-  
Maylam  
Jean-Claude Gaudin

Jacques Gautier  
Patrice Gélard  
Bruno Gilles  
Colette Giudicelli  
Alain Gournac  
Sylvie Goy-Chavent  
Francis Grignon  
François Grosdidier  
Charles Guené  
Joël Gueriau  
Pierre Hérisson  
Michel Houel  
Alain Houpert  
Jean-François  
Humbert  
Christiane Hummel  
Benoit Huré  
Jean-François Husson  
Jean-Jacques Hyst  
Sophie Joissains  
Chantal Jouanno  
Christiane  
Kammermann  
Roger Karoutchi  
Fabienne Keller  
Marc Laménie  
Élisabeth Lamure  
Gérard Larcher  
Jean-Jacques Lasserre  
Robert Laufoaulu  
Daniel Laurent  
Jean-René Lecerf  
Antoine Lefèvre  
Jacques Legendre  
Dominique de Legge  
Jean-Pierre Leleux  
Jean-Claude Lenoir  
Philippe Leroy  
Valérie Létard  
Gérard Longuet  
Roland du Luart  
Michel Magras  
Philippe Marini

Alain Milon

Sophie Primas

Aymeri de  
Montesquiou

Catherine Procaccia

Albéric de Montgolfier

Jean-Pierre Raffarin

Catherine Morin-  
Desailly

André Reichardt

Philippe Nachbar

Bruno Retailleau

Louis Nègre

Charles Revet

Gérard Roche

#### Abstentions :

Nicolas Alfonsi  
Marcel Deneux

Jacqueline Gourault  
Pierre Jarlier

Christian Namy

#### N'a pas pris part au vote :

Nathalie Goulet.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.



## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b>	
<b>03</b>	Compte rendu ..... 1 an	<b>197,60</b>
<b>33</b>	Questions ..... 1 an	<b>146,40</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT</b>	
<b>05</b>	Compte rendu ..... 1 an	<b>177,60</b>
<b>35</b>	Questions ..... 1 an	<b>106,00</b>
<b>85</b>	Table compte rendu ..... 1 an	<b>37,50</b>

**En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande**

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(\*) Arrêté du 11 décembre 2012 publié au *Journal officiel* du 13 décembre 2012

---

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15  
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

---

**Prix du numéro : 3,65 €**