

SAMEDI 26 OCTOBRE 2013

Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

SOMMAIRE

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ (Suite)	1
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	1
ARTICLE 64 (Appelé en priorité - Suite)	1
ARTICLES ADDITIONNELS	7
ARTICLE 64 BIS (Appelé en priorité)	7
ARTICLES ADDITIONNELS	8
ARTICLE 65 (Appelé en priorité)	9
ARTICLE 66 (Appelé en priorité)	12
ARTICLE ADDITIONNEL	14
ARTICLE 68 (Appelé en priorité)	14
ARTICLE ADDITIONNEL	15
ARTICLE 69 (Appelé en priorité)	15
ARTICLES ADDITIONNELS	17
ARTICLE 70 (Appelé en priorité)	19
Mme Mireille Schurch	19
ARTICLE ADDITIONNEL	22
ARTICLE 70 BIS A (Appelé en priorité)	22
ARTICLE 70 BIS (Appelé en priorité)	23
ARTICLE 70 TER (Appelé en priorité)	23
ARTICLE 71 (Appelé en priorité)	23
ARTICLE ADDITIONNEL	23
ARTICLE 72 (Appelé en priorité)	24
ARTICLE 73 (Appelé en priorité)	25
ARTICLE 74 (Appelé en priorité)	28
ARTICLE ADDITIONNEL	30
ARTICLE 78 BIS (Appelé en priorité)	31
ARTICLE 79 (Appelé en priorité)	31
M. Pierre Jarlier	31
ARTICLE 84 (Appelé en priorité)	31
ARTICLES ADDITIONNELS	32
ARTICLE 85 (Appelé en priorité)	36
ARTICLES ADDITIONNELS APRÈS L'ARTICLE 49 QUATER	36
ARTICLE 50	37
ARTICLE 51	38
ARTICLE 52	38
Mme Éliane Assassi	38
ARTICLES ADDITIONNELS	42
ARTICLE 54 TER	43

ARTICLES ADDITIONNELS	43
ARTICLE 55	43
ARTICLE 56	44
ARTICLE 57	45
ARTICLE ADDITIONNEL	46
ARTICLE 57 BIS	46
ARTICLES ADDITIONNELS	46
<i>Interventions sur l'ensemble</i>	47
M. Félix Desplan	47
Mme Évelyne Didier	47
M. Jean-Vincent Placé	48
M. Philippe Dallier	48
Mme Jacqueline Gourault	48
Mme Marie-Noëlle Lienemann	49
M. Marc Daunis	49
Mme Éliane Assassi	49
M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis	50
M. Claude Dilain, rapporteur	50
M. Claude Bérit-Débat, rapporteur	50
Mme Cécile Duflot, ministre	51

SÉANCE du samedi 26 octobre 2013

17^e séance de la session ordinaire 2013-2014

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI,
VICE-PRÉSIDENTE

SECRÉTAIRE : MME MARIE-HÉLÈNE DES ESGAULX.

La séance est ouverte à 9 h 35.

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

Accès au logement et urbanisme rénové (Suite)

Mme la présidente. – L'ordre du jour appelle la suite 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'amendement n°19 rectifié *bis* au sein de l'article 64.

Discussion des articles (Suite)

ARTICLE 64 (Appelé en priorité - Suite)

L'amendement n°19 rectifié bis n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°609 rectifié bis.

Mme la présidente. – Amendement n°518 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès.

Alinéas 63 et 64

Supprimer ces alinéas.

M. Jacques Chiron. – Pour les communautés urbaines issues de la loi de 1966 et qui disposent de PLU intercommunaux, les modalités de travail font déjà l'objet d'un consensus ; elles n'ont pas à être précisées par délibération de l'organe délibérant.

Mme la présidente. – Amendement n°519 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès.

Alinéa 64

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

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

M. Jacques Chiron. – Les communautés urbaines issues de la loi de 1966 qui disposent de PLU pour lesquels les modalités de travail avec les communes membres font l'objet d'un consensus ne doivent pas être tenues d'avoir un débat sur les modalités d'organisation.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur de la commission des affaires économiques.* – Avis défavorable à l'amendement n°518 rectifié, car nous devons maintenir ce qui est prévu dans la loi pour les communautés de communes et les communautés d'agglomération.

Avis favorable à l'amendement n°519 rectifié.

Mme Cécile Duflot, *ministre de l'égalité des territoires et du logement.* – Même avis.

L'amendement n°518 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°519 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°520 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès.

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. » ;

M. Jacques Chiron. – Par analogie au dispositif existant à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, sécurisons les procédures de révision de documents d'urbanisme en ne les rendant pas illégaux du fait d'un vice de forme sur la notion de « collaboration ».

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

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Également.

L'amendement n°520 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°26 rectifié, 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.

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. » ;

M. François Grosdidier. – La suppression des schémas de secteur rendrait obligatoire une modification ou une révision du Scot, avant toute approbation d'une nouvelle UTN.

L'Assemblée nationale a proposé, à titre provisoire, une fusion des schémas de secteur et des PLU intercommunaux. Nous estimons qu'un PLU intercommunal peut, avec l'accord de l'établissement public qui l'élabore, valoir schéma de secteur.

Mme la présidente. – Amendement identique n°37, présenté par M. Vairetto.

M. André Vairetto. – Compte tenu des explications de Mme la ministre hier, je retire mon amendement.

L'amendement n°37 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement identique n°628 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau.

M. Pierre Jarlier. – L'amendement n'a pas d'utilité, Mme la ministre l'a expliqué.

L'amendement n°628 rectifié est retiré.

L'amendement n°26 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°629 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet et Guerriau.

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. » ;

M. Pierre Jarlier. – La commission a introduit une minorité de blocage et une conciliation en cas de rejet du PLU par une commune.

Le dispositif nous semble lourd : mieux vaut supprimer la conciliation.

Mme la présidente. – Amendement n°630 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau.

Alinéa 71, première phrase

Après le mot :

directement,

rédiger ainsi la fin de cette phrase :

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

M. Pierre Jarlier. – Amendement de repli qui remplace le recours à la commission de conciliation par la réunion de la conférence des maires.

Mme la présidente. – Amendement n°521 rectifié, présenté par MM. Collomb et Chiron et Mme Demontès.

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

M. Jacques Chiron. – Les communautés urbaines exercent depuis longtemps la compétence en matière de schéma de cohérence territoriale, de plan local d'urbanisme et de documents d'urbanisme en tenant lieu. Remettre en cause les situations où le PLU intercommunal est déjà une réalité serait recréer des PLU « à la carte ».

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable aux amendements n°629 rectifié et 630 rectifié : nous tenons à la conciliation. Avis favorable à l'amendement n°521 rectifié.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°629 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°521 est adopté.

Après une épreuve à main levée déclarée douteuse, l'amendement n°630 rectifié, mis aux voix par assis et levé, n'est pas adopté.

L'amendement n°278 n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°229 rectifié, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 73

Après le mot :

majorité

insérer les mots :

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

Mme Mireille Schurch. – Notre amendement n°229 demandait l'avis conforme de l'ensemble des conseils municipaux sur le transfert du PLU à l'intercommunalité. La ministre l'a contesté, craignant un blocage ; d'où notre rectification. Reste une question : le PLU est-il une compétence de principe ou résiduelle des communes ? Nous attendons votre réponse, madame la ministre !

Parce que le PLUI doit être le plus consensuel possible, il doit être approuvé par au moins trois quarts de conseils municipaux représentant 90 % de la population.

L'amendement n°301 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°631 rectifié bis, présenté par MM. Jarlier, Roche et Maurey.

Alinéa 73

Après les mots :

à la majorité

insérer les mots :

des deux tiers des votes exprimés

M. Pierre Jarlier. – Les maires doivent être associés au PLUI. Après l'intervention de l'AMF, la commission a introduit une minorité de blocage sur le transfert. Il doit en être de même sur l'approbation du PLUI.

M. Claude Bérít-Débat, *rapporteur.* – L'amendement n°229 rectifié introduit un super super verrou : avis défavorable. *Idem* pour l'amendement n°63 rectifié.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Madame Schurch, je me suis engagée à réfléchir au cours de la navette sur le cas d'un refus répété du PLUI par une commune. Le risque est aussi de voir une commune minoritaire se faire imposer un PLUI dont elle ne veut pas. Même si le cas ne s'est jamais présenté, nous devons le prévoir. En l'état, votre amendement n'apporte pas la bonne réponse. Forte de cet engagement, je vous invite à retirer votre amendement n°229 rectifié.

Concernant la compétence, elle est transférée, elle ne peut donc, par définition, être partagée. Pour amorcer la réflexion, merci de me transmettre tous les cas de communes en difficulté que vous connaîtrez. Avis défavorable à l'amendement n°631 rectifié bis.

M. François Grosdidier. – Hors de toute considération partisane, je suis favorable à l'idée de soumettre au conseil municipal un plan d'urbanisme qui va s'appliquer à toute la commune ; il me semble impossible de le lui imposer, même avec une majorité qualifiée : une commune centre pèse très lourd dans une intercommunalité...

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

M. François Grosdidier. – Puisqu'une compétence transférée ne pourra pas être partagée, comme l'a confirmé le ministre, la commune se verra bel et bien dépossédée de la maîtrise de son urbanisme et pourra se faire imposer des projets : ce n'est pas acceptable.

M. Daniel Dubois. – Devant la fronde des élus, vous avez choisi de mettre le verrou de la majorité qualifiée au transfert du PLU à l'intercommunalité. En

revanche, la majorité simple suffit pour l'élaboration du PLUI. J'ai du mal à comprendre... Si nous voulons avancer, faisons confiance aux territoires ; la majorité qualifiée est le bon outil pour le faire. L'Assemblée nationale, elle, l'avait compris.

M. Pierre Jarlier. – Je ne comprends pas la position du rapporteur et du ministre : la majorité des deux tiers sur l'élaboration du PLUI était le fruit du travail de l'AdCF et de l'AMF, qui souhaitaient une large majorité pour assurer un consensus. La majorité simple donne moins de place aux communes ! Il faut conserver la majorité des deux tiers, y compris dans la phase finale du PLUI. Je maintiens mon amendement.

M. Gérard Cornu. – Les explications de Mme Duflot sur l'amendement de Mme Schurch sont très convaincantes. Nous ne voulons pas qu'un maire se trouve dans l'obligation de signer un PLUI qu'il n'approuve pas. Je donne acte à Mme la ministre de sa volonté de trouver une solution durant la navette. Mais ce sera difficile, compte tenu de ce que la compétence est transférée.

M. Marc Daunis. – Madame la ministre, pouvez-vous regarder le cas où une commune s'exonère de ses obligations ? Les Alpes-Maritimes sont la lanterne rouge en matière de logement social : 3 communes seulement sur 163, dont la mienne, satisfont à la loi SRU. Ne permettons pas aux communes de contourner un projet collectif et de sacrifier l'intérêt général au nom d'intérêts particuliers.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Durant le débat sur le relèvement du seuil de la part de logements sociaux, j'avais refusé qu'il s'applique à l'intercommunalité pour une raison très simple : le droit des sols est du ressort des maires ; ce sont eux qui délivrent les permis de construire.

M. François Grosdidier. – C'est inexact : un maire ne peut pas refuser un permis de construire à un bailleur social !

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

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Vous avez juridiquement raison mais pratiquement tort ! Effectivement, le bailleur peut contester le refus de permis de construire, mais la procédure peut durer dix ans : la plupart du temps, le bailleur abandonne l'opération. Je peux vous présenter la liste de ces opérations abandonnées : elle est longue. Et c'est bien à cause de cela que nous avons dû renforcer les pénalités !

Effectivement, monsieur Cornu, l'urbanisme ne peut être une compétence partagée, et le PLUI suppose un engagement collectif ; néanmoins, nous devons réfléchir sans *a priori* sur un éventuel blocage, même si le cas ne s'est jamais produit : la logique de l'intercommunalité, ce n'est pas d'imposer quelque chose aux communes...

M. Philippe Dallier. – Mme la ministre a raison : la clé est le permis de construire. Ne nous payons pas de mots ! C'est vrai sur le Grand Paris : on se gargarise des documents d'urbanisme, on les empile quand, au bout du compte, l'essentiel est le permis de construire. Encore faut-il des aides car, sans elles, les maires bâtisseurs ne sont rien et la construction de logements sociaux n'avance pas.

Mme Évelyne Didier. – Nous n'avons pas la même conception du métier de maire ! Pour vous, qui signe décide. Moi, en tant que maire, j'applique la loi. Le PLU définit des règles : nous les respectons.

M. Philippe Dallier. – C'est le pays des Bisounours !

M. Jean-Pierre Vial. – On mythifie le permis de construire alors que les règles sont en train de changer. Juridiquement, le maire sera tenu par le PLUI pour signer le permis de construire. Réexaminons les statistiques sur les contentieux entre maires et bailleurs sociaux. Quand cette loi sera votée, je vous assure qu'elles seront différentes ! Si les maires résistent, les bailleurs sociaux n'hésiteront plus à engager des contentieux.

Mme Mireille Schurch. – Ce sujet transcende les clivages politiques dans un Sénat qui a vocation à protéger les maires. La minorité de blocage introduite par la commission pour entrer dans le processus est une avancée majeure. Dont acte. Prévoir la même majorité qualifiée pour la validation du PLUI, afin de rechercher le plus large consensus, serait cohérent. M. le rapporteur devrait l'accepter : un verrou à l'entrée comme à la sortie de la procédure.

M. Joël Labbé. – L'élaboration d'un PLUI suppose évidemment la recherche du consensus. Bien sûr, il faut protéger les maires, mais dès lors qu'ils participent à l'élaboration du PLUI, il ne faut pas aller trop loin.

Mme Élisabeth Lamure. – Nous sommes là pour faire entendre la voix des maires. Mme la ministre s'est engagée à trouver une solution au cours de la navette, mais cela reste un peu nébuleux. Nous voterons l'amendement n°229 rectifié, non par conviction, mais par précaution.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Je rappelle que la commission a durci le texte : une minorité de blocage et une procédure de conciliation sur le transfert du PLU à l'intercommunalité. Remettons les choses en perspective : nous revenons de loin ! L'idée est à la fois de redonner du pouvoir aux maires et de ne pas empêcher l'adoption des PLUI. Si l'amendement était voté, les intercommunalités ayant mis en place des PLUI seraient bloquées. Trop c'est trop : ceinture, bretelles et maintenant parachute ? Restons-en à l'équilibre trouvé !

Mme Cécile Duflot, ministre. – J'ai pris devant vous l'engagement ferme, que vous me demandiez - et vous aviez raison - de défendre la position du

Sénat à l'Assemblée nationale. Chacun sait ici que je suis une femme de parole. Mais si vous modifiez l'équilibre, on ne sait ce qui se passera à l'Assemblée nationale.

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

M. Joël Labbé. – Bravo !

M. Jean-Pierre Vial. – Une menace ?

Mme Jacqueline Gourault. – J'ai suivi les débats hier à la télévision. Vraiment, l'amendement de M. Bérit-Débat apporte des garanties aux maires. Soyez raisonnables : qu'est-ce que l'intercommunalité, sinon des communes qui travaillent ensemble ? Ne demandons pas ce que même l'AMF n'a pas demandé ! Adopter l'amendement serait remettre en cause l'équilibre obtenu.

Hier, j'ai assisté à une réunion de la communauté d'agglomération de Blois : tous les maires sont satisfaits par l'amendement de la commission. Réfléchissez-y bien ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*)

Mme Éliane Assassi. – Mme Gourault débarque dans le débat et intervient !

Mme Jacqueline Gourault. – Je viens un samedi, c'est déjà pas mal !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Je n'en fais pas un problème de personne, mais l'amendement de Mme Schurch est la négation du travail du rapporteur. Ne bouleversez pas l'équilibre !

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – S'il faut voter un amendement, adoptons celui de M. Jarlier : il permet de revenir à la situation antérieure.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet amendement revient au texte de l'Assemblée nationale. Je n'y vois pas d'inconvénient, même si j'étais prête à me faire votre interprète devant les députés.

M. Gérard Cornu. – Nous ne voulions pas du texte de l'Assemblée nationale ; à nos yeux, la version du Sénat était « moins pire », j'utilise l'expression à dessein. Et voici que le rapporteur propose d'adopter l'amendement de M. Jarlier, ce qui équivaut à un retour au texte de l'Assemblée.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – L'amendement de M. Jarlier ne revient pas sur nos apports à la procédure et je serais prêt à m'en remettre à la sagesse car il évitera le blocage qu'entraînerait l'amendement de Mme Schurch.

M. Pierre Jarlier. – Mon amendement exprime la volonté commune de l'AMF et de l'AdCF : une majorité des deux tiers pour approuver le PLUI, ce qui est plus protecteur pour les communes. Je remercie le rapporteur car il est important de respecter le

compromis qui a été trouvé par les deux associations. Nous demandons un scrutin public.

M. Daniel Dubois. – Le transfert du PLU à l'intercommunalité, est un acte majeur. En demandant une majorité qualifiée sur l'élaboration du document, un débat s'instaurera sur les territoires. Puisque l'objectif est de convaincre de bâtir ensemble ce type de document, voilà la bonne méthode.

Mme Éliane Assassi. – La commission a effectué un excellent travail : elle a voté des avancées majeures par rapport au texte de l'Assemblée nationale.

Mme la ministre est une femme de parole, c'est incontestable. Cela étant, le débat progresse. Notre posture n'est pas dogmatique. L'amendement de M. Jarlier est acceptable, nous retirons notre amendement.

L'amendement n°229 rectifié est retiré.

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

M. François Grosdidier. – Les deux amendements n'auraient jamais dû être joints.

M. Marc Daunis. – Il est retiré !

M. François Grosdidier. – Les communes ne sont toujours pas protégées, majorité qualifiée ou non. Les grandes communes seront demain dans une position de force dont elles pourraient abuser tandis que l'introduction de représentants des oppositions communales compliquera la recherche d'un compromis.

M. Joël Labbé. – Tout au contraire !

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* – Ne reste donc que l'amendement n°631 rectifié *bis*. Je demande une suspension de séance pour réunir la commission.

Mme la présidente. – Je vous l'accorde.

La séance, suspendue à 10 h 40, reprend à 10 h 45.

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

M. Joël Labbé. – Avis favorable de la commission, avis favorable du Gouvernement, avis favorable du groupe écologiste. Je ressens, malgré tout, une défiance des maires envers l'intercommunalité. Elle ne peut pas se faire sans eux. Je préférerais entendre parler de confiance, comme la ministre le fait en nous donnant sa parole. (*Exclamations sur les bancs CRC*)

M. Jean-Pierre Vial. – Nous vivons un changement de fonctionnement des intercommunalités. Nous voterons cet amendement, tout en continuant à proposer d'améliorer le texte.

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis.* – Très bien !

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Procédure de conciliation, majorité qualifiée, le dispositif est satisfaisant.

M. Pierre Jarlier. – Nous retirons notre demande de scrutin public.

L'amendement n°631 rectifié bis est adopté.

(M. le président de la commission applaudit l'unanimité du vote).

Mme la présidente. – Amendement n°522 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 75

Supprimer cet alinéa.

M. Jacques Chiron. – Pour les territoires couverts par un Scot approuvé, il n'est pas nécessaire de prévoir un contrôle supplémentaire du préfet sur le PLU tenant lieu de PLH. L'amendement n°523 rectifié *bis* procède de la même philosophie.

Mme la présidente. – Amendement n°523 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 76

Supprimer cet alinéa.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur.* – Avis défavorable : ce régime serait plus souple que celui d'un PLH.

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

L'amendement n°522 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°523 rectifié bis.

Mme la présidente. – Amendement n°291 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

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.

Mme Élisabeth Lamure. – Pourquoi imposer une procédure coûteuse et longue ? L'évolution des zones 2 AU après neuf ans peut avoir du sens au regard des zones 1 AU existantes et ne porter que sur une petite zone. Il suffirait d'une délibération.

Mme la présidente. – Amendement identique n°304 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Dubois, Bockel, Guerriau et Amoudry.

M. Daniel Dubois. – C'est le même amendement. Le projet de loi issu des travaux de la commission des affaires économiques prévoit que les zones 2 AU doivent, pour évoluer au bout de neuf ans, faire l'objet d'une procédure de révision.

Mme la présidente. – Amendement identique n°632 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier et Tandonnet.

M. Pierre Jarlier. – *Idem*.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Ces amendements sont satisfaits : avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. Nous savons la dégradation de la consommation des terres agricoles. Il convient de traduire le Grenelle dans les faits, mais cet amendement est satisfait. Retrait ?

Mme Élisabeth Lamure. – Nous souhaitons seulement que la délibération imposée tous les six ans porte sur l'opportunité de réviser le PLU.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cela relève du bon sens. Je puis m'en remettre à la sagesse si vous le préférez.

Mme Élisabeth Lamure. – Je vous remercie.

M. François Grosdidier. – La procédure est coûteuse : que l'on se prononce par simple délibération relève du bon sens bien de chez nous.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Soyons clairs : l'amendement n'exonère pas les élus des dispositions de mise en révision.

Les amendements identiques n°s291 rectifié, 304 rectifié bis et 632 rectifié bis sont adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°488 rectifié, présenté par Mme Létard, MM. Tandonnet, Bockel et Guerriau et Mme Gourault.

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.

Mme Jacqueline Gourault. – Défendu.

L'amendement n°488 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°727, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

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 ».

M. Joël Labbé. – Comme le document d'urbanisme est exécutoire nonobstant un recours en annulation, de nombreux permis de construire ou d'aménager peuvent être délivrés sur des terrains déclarés illégalement constructibles du fait d'un classement contraire à la loi ou à un schéma de cohérence territoriale. La suspension apporte une sécurité juridique et financière aux communes, d'où ce référé propre aux documents d'urbanisme. Dans cette procédure très encadrée, la suspension peut être partielle.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je demande le retrait de cet intéressant amendement, pour qu'il soit affiné techniquement.

L'amendement n°727 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°289 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéa 89

Après les mots :

l'élaboration

insérer les mots :

, la modification

Mme Élisabeth Lamure. – Conservons les possibilités de régularisation.

L'amendement n°302 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°634 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois et Roche.

M. Pierre Jarlier. – Défendu.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. – De même.

Les amendements identiques n°s289 rectifié et 634 rectifié bis ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°633 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche, Guerriau et Amoudry.

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. »

M. Pierre Jarlier. – La jurisprudence admet très largement que le juge ne prononce qu'une annulation partielle du PLU. Le texte proposé restreint très considérablement ces possibilités, ce qui aggraverait l'insécurité juridique en conduisant à de nombreuses annulations de la totalité d'un PLU. Confirmons la jurisprudence actuelle.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Favorable : c'est effectivement plus clair.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Mon interprétation diffère de celle du rapporteur : cet amendement est satisfait par la loi. J'ai conscience que l'annulation totale d'un PLU est catastrophique.

M. François Grosdidier. – Ça va toujours mieux en le disant, ou plutôt, en l'écrivant dans la loi. L'annulation de PLU poserait de graves problèmes. Votons cet amendement.

M. Pierre Jarlier. – Le texte du projet de loi me paraît trop restrictif au vu de la jurisprudence du Conseil d'État citée dans l'objet de mon amendement.

L'amendement n°633 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°109, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéas 94 à 99

Supprimer ces alinéas.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n°109, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°809, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 105

Remplacer le mot :

publication

par le mot :

promulgation

L'amendement rédactionnel n°809, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 64, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la présidente. – Amendement n°290 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

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. »

Mme Élisabeth Lamure. – Inscrivons 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. Cela donne plus de pouvoir aux conseils municipaux.

L'amendement n° 303 rectifié bis n'est pas défendu.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'amendement n°290 rectifié est satisfait.

Mme Élisabeth Lamure. – En quoi ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Un débat annuel est prévu. Ces questions peuvent être inscrites à l'ordre du jour de l'intercommunalité.

L'amendement n°290 rectifié n'est pas adopté.

ARTICLE 64 BIS (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°20 rectifié, présenté par Mmes Primas et Lamure, MM. G. Larcher, Gournac et Savin et Mme Duchêne.

Alinéa 2, deuxième phrase

Supprimer les mots :

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

Mme Élisabeth Lamure. – Il n'y a aucune raison valable pour que, parmi les personnes qualifiées désignées par le préfet, se trouve obligatoirement un représentant en particulier. À défaut de lister toutes les personnes qualifiées, il convient de n'en mentionner aucune.

*L'amendement n°20 rectifié,
repoussé par la commission et le Gouvernement,
n'est pas adopté.*

L'article 64 bis est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la présidente. – Amendement n°110, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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. »

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Mon amendement donne aux collectivités territoriales la faculté de délibérer sur la dématérialisation des processus normatifs. Le gain serait pour la mienne de 1,5 million d'euros. Redéployer cette économie dans la coproduction des documents d'urbanisme compenserait la réduction de 21 à 5 du nombre de fonctionnaires de l'État assistant les maires.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – En ville certes, mais en milieu rural, tout le monde n'a pas accès à Internet : il risquerait de ne pas y avoir égalité devant la loi. Retrait ou défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. L'amendement est satisfait.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Nous nous battons jusqu'au bout sur cet amendement, qui crée une simple faculté. En un an, une intercommunalité produit 40 000 feuilles. Luttons pour l'optimisation de la gestion publique.

M. François Grosdidier. – Madame la ministre, vous avez le jacobinisme chevillé au corps. Le papier, c'est lourd et ça coûte cher. L'uniformité n'est pas une option. De plus, de nombreux arbres passent dans ces publications. L'amendement rendrait service à la planète.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Moi, le jacobinisme chevillé au corps ? L'hommage est rare... Nous pouvons réfléchir à ce dispositif dans le cadre des états généraux de l'environnement.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Nous pouvons déjà limiter les tirages papier. N'imposons pas la dématérialisation : il suffirait qu'un citoyen puisse prouver qu'il ne reçoit pas Internet... Ce serait trop dangereux.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – La fracture numérique existe !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Je me bats dans mon intercommunalité pour les mutualisations : au lieu de dépenser ce million et demi, vous devriez bonifier les économies réalisées.

L'amendement n°110 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°336 rectifié, présenté par M. Bas et Mme Lamure.

Après l'article 64 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le chapitre I^{er} 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. »

Mme Élisabeth Lamure. – Cet amendement limite 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 requis pour la constitution de partie civile devant les juridictions pénales.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Laissons au dispositif adopté par ordonnance le temps de faire ses preuves. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'ordonnance empêchera les recours abusifs.

L'amendement n°336 rectifié n'est pas adopté.

ARTICLE 65 (Appelé en priorité)

L'amendement n°428 rectifié n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°611 rectifié.

Mme la présidente. – Amendement n°481 rectifié, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

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. »

M. Joël Labbé. – Cet amendement introduit, dans le Scot, l'élaboration d'un projet agricole et alimentaire territorial, qui répondra aux enjeux d'approvisionnement alimentaire durable du territoire, de gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau, de maintien et de développement de l'emploi paysan, de préservation de l'environnement et des paysages. Cela satisfera à une forte demande sociale. Préservons la terre nourricière !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable. Ces dispositions n'ont pas leur place dans les documents d'urbanisme.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Votre intéressante démarche trouvera mieux sa place dans la loi que prépare M. Le Foll.

M. Joël Labbé. – Entendu. Je compte sur vous, madame la ministre, pour le défendre auprès de notre grand ministre de l'agriculture. (*Sourires*)

Mme Jacqueline Gourault. – Il est vrai que M. Le Foll n'est pas petit.

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

L'amendement n°481 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°489 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Dubois, Guerriau, Jarlier, Maurey et Merceron.

Alinéas 4 et 5

Supprimer ces alinéas.

M. Daniel Dubois. – La commission a réintroduit l'obligation pour le Scot de procéder à une analyse du potentiel de densification des principaux secteurs à enjeux de son territoire. Or c'est le rôle du plan local d'urbanisme d'établir le diagnostic et de fixer des objectifs chiffrés en matière de densification.

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

M. François Grosdidier. – Si le Scot ne sert pas à fixer des règles de densification, à quoi sert-il ? Le PLUI n'est décidément pas à la bonne échelle.

L'amendement n°489 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°524 rectifié bis, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

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 forestier.

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 rendra difficile la mise en œuvre de politiques publiques locales et augmentera les prix du logement.

Mme la présidente. – Amendement n°525 rectifié bis, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 10

Au début, insérer les mots :

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

M. Jacques Chiron. – Même philosophie que le précédent.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Avis favorable à l'amendement n°524 rectifié *bis*. Défavorable à l'amendement n°525 rectifié *bis*

Mme Cécile Duflot, ministre. – Mêmes avis.

L'amendement n°524 rectifié bis est adopté.

L'amendement n°525 rectifié bis n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°230, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 13 et 14

Supprimer ces alinéas.

Mme Mireille Schurch. – Cet amendement s'attaque à la hausse du prix du foncier. Nous luttons contre l'enrichissement sans cause : la simple annonce d'un projet d'aménagement fait monter la valeur de terrains que la commune est ensuite obligée d'acheter plus cher. Il ne s'agit pas de spoliation ni de remise en cause du sacro-saint principe de la propriété : nous voulons rendre cohérente et efficace notre politique foncière et immobilière pour offrir à tous la possibilité d'accéder à un logement décent à prix raisonnable.

Mme la présidente. – Amendement identique n°271 rectifié *bis*, présenté par MM. Dubois et Tandonnet, Mme Férat, M. Amoudry, Mme Létard et MM. Merceron et J.L. Dupont.

M. Daniel Dubois. – Nous sommes nombreux à avoir déposé cet amendement. C'est que nous prévoyons bien les difficultés auxquelles vont être confrontées les petites communes qui ont fait l'effort de se doter d'un PLU : elles vont devoir à nouveau engager des procédures lourdes.

Mme la présidente. – Amendement identique n°754 rectifié *bis*, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Mme Élisabeth Lamure. – Ces dispositions imposent une procédure coûteuse et longue. Nous proposons que la délibération porte sur l'opportunité et non l'obligation de réviser le PLU.

L'amendement n°755 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°756 rectifié *ter*, présenté par M. Jarlier.

M. Pierre Jarlier. – Pour les opérations bloquées par des contentieux, pour des projets très vastes, le délai de neuf ans est trop court. L'idée est de laisser de la souplesse. Nous pourrions nous rallier à l'amendement de Mme Létard, qui prévoit douze ans. Et, quel que soit le texte finalement retenu, il faudra neutraliser les délais de contentieux.

Mme la présidente. – Amendement n°497 rectifié, présenté par Mme Létard et MM. Tandonnet, Bockel, Dubois, Guerriau, Maurey et Merceron.

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 intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier et qui n'est pas située en cœur d'îlot entourée d'espaces déjà urbanisés. » ;

M. Daniel Dubois. – Amendement de repli : la durée de neuf ans est courte, douze ans conviendrait mieux.

Mme la présidente. – Amendement n°526 rectifié *bis*, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

Alinéa 14

Remplacer les mots :

suivant 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

M. Jacques Chiron. – Le texte prévoit un délai de neuf ans mais n'en précise pas le point de départ : nous le plaçons à la date d'approbation de l'élaboration ou de révision du PLU.

L'amendement n°429 rectifié n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°610 rectifié.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Les amendements n°230, 271 rectifié *bis*, 754 rectifié *bis* et 756 rectifié *ter* reviennent sur une mesure phare du projet de loi. J'ai voulu clarifier la disposition ; mais je rappelle que le texte initial introduit seulement une procédure de révision, non le reclassement d'office en zone naturelle. La mesure est plus souple qu'il y paraît. Elle entre en vigueur le 1^{er} juillet 2015, les communes auront tout le temps de modifier le zonage actuel. La commission a émis un avis défavorable, comme au n°497 rectifié, auquel je suis plutôt favorable à titre personnel. Qu'en pense le Gouvernement ?

Avis favorable à l'amendement n°526 rectifié *bis* qui est de bon sens : il ajoute une date qui manquait.

Mme la présidente. – À la demande de la ministre, je suspens la séance quelques instants.

La séance, suspendue à 11 h 35, reprend à 11 h 45.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La question du foncier est un vrai sujet, je l'ai dit et le redirai car son prix élevé coince les collectivités territoriales et les particuliers. Depuis le Grenelle, le mitage des terres a malheureusement progressé. Pour l'enrayer, nous voulons obtenir que les élus s'interrogent sur l'évolution du zonage. Si ce débat n'est pas engagé, alors le retour à la destination naturelle ou agricole est de droit. En revanche, s'il existe un projet, il n'y a aucune inquiétude à avoir, quels que soient les recours, les vicissitudes. Le délai de neuf ans paraît un peu court en zone rurale. J'accepte de l'allonger à douze ans.

M. Marc Daunis. – Très bien !

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je demande donc le retrait des amendements n°230, 271 rectifié bis, 754 rectifié bis et 756 rectifié ter. Avis favorable à l'amendement n°497 rectifié de M. Dubois. Nous atteindrons ainsi une disposition équilibrée pour lutter efficacement, au-delà des positions volontaristes, contre la disparition des terres agricoles.

Avis favorable à l'amendement de précision n°526 rectifié bis.

Mme Mireille Schurch. – Je m'incline. Porter le délai à douze ans est déjà une amélioration.

L'amendement n°230 est retiré.

M. Daniel Dubois. – Je ne retire pas !

Mme Élisabeth Lamure. – Moi non plus !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Le groupe socialiste votera l'amendement n°497 rectifié. L'allongement du délai à douze ans est sage dans la perspective de la navette. Si nous adoptions les amendements de suppression, l'Assemblée nationale reviendrait sans doute à sa rédaction. Dans certains cas, douze ans ne sont pas superflus.

M. Pierre Jarlier. – En effet, à cause de l'ampleur des projets et des contentieux. Je préfère retirer mon amendement pour que le Sénat puisse se faire entendre à l'Assemblée nationale.

L'amendement n°756 rectifié ter est retiré.

M. Gérard Cornu. – Beaucoup de communes classent des zones 2 AU, avant de les basculer en 1 AU. Cela évite de contribuer à la pression des prix fonciers à la hausse. Autrement dit, c'est pour elles un outil de gestion à moyen terme. Que le délai soit de neuf ou douze ans ne changera rien.

Attention : on risque de mettre le feu aux poudres dans les familles. Des terrains sont partagés entre les héritiers : si l'un d'entre eux, classé en 2 AU, redevient terre agricole, sa valeur chute et celui qui en a hérité se sentira lésé. Les collectivités territoriales, aussi, auront des difficultés. Les communes ont besoin de temps pour régler l'organisation de l'espace.

M. Daniel Dubois. – Je maintiens mon amendement. Ce sont les petites communes qui seront touchées : après avoir fait l'effort de se doter d'un document d'urbanisme, elles n'ont pas toujours les moyens de réaliser rapidement leurs projets. Cela n'est pas manque de volonté ! Ces alinéas doivent être rayés du texte, faisons-le pour les maires ruraux, sans quoi ils y verront un mauvais signal.

À la demande du groupe UDI-UC, l'amendement n°271 rectifié bis, identique à l'amendement n°754 rectifié bis, est mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants348

Nombre de suffrages exprimés346

Pour l'adoption.....169

Contre177

Le Sénat n'a pas adopté.

Mme Élisabeth Lamure. – Nous voterons l'amendement n°497 rectifié par défaut - parce que nous y gagnerons trois ans. Malgré tout, la procédure sera extrêmement lourde, quand nous proposons, nous, la souplesse. Avec la généralisation des PLU intercommunaux, il faudra mettre trente communes d'accord : les élus seront en permanence en procédure de révision.

M. Gérard Cornu. – Depuis le début de ce débat, nous assistons à des retournements surprenants. Les communistes, et c'est tout à leur honneur, défendent leurs amendements avec conviction. Il se trouve que d'autres groupes ont les mêmes propositions, qui rassemblent donc nombre d'entre nous au-delà des clivages politiques. Hélas, après je ne sais quelle tractation dans les couloirs, les collègues communistes retirent leurs propositions ou votent contre. (*Protestations sur les bancs CRC*)

Mme Éliane Assassi. – C'est ça la démocratie !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Vous êtes sectaire, et contre le compromis !

M. Gérard Cornu. – Voilà ce qui se passe au Sénat. (*Même mouvement*)

M. Daniel Dubois. – Je suis très heureux de ce scrutin public : les maires sauront qui veut quoi ! Il y a les beaux discours, et il y a la réalité, c'est-à-dire votre volonté de réduire au maximum les terrains constructibles.

Mme Évelyne Didier. – Mon cher monsieur Cornu, vous n'êtes pas parlementaire d'hier. Que nous nous rallions à la moins mauvaise solution...

M. Gérard Cornu. – « La moins mauvaise » ?

Mme Évelyne Didier. – C'est l'essence du travail parlementaire que vous faites mine de découvrir. (*Exclamations à droite*) Nous voulons faire progresser le débat, ce qui n'est pas forcément votre souci.

Mme Mireille Schurch. – Nous affirmons nos convictions, nous l'avons prouvé en obtenant la majorité qualifiée sur l'élaboration du PLUI.

Douze ans, cela paraît raisonnable, surtout pour les villes où les opérations sont plus longues. Contrairement à ce que j'ai entendu, ce ne sont pas les petites communes rurales qui sont concernées.

M. François Grosdidier. – Je veux bien qu'on avance n'importe quel prétexte infondé pour justifier son vote...

Mme Mireille Schurch. – Restez civilisé !

M. François Grosdidier. – ... mais n'allez pas dire que le rythme de développement est plus rapide en secteur urbain que rural ! En zone rurale, le marché est moins tendu et la commercialisation par conséquent plus longue. En ville, les projets sont longs à aboutir aussi, pour d'autres raisons. Trouver d'autres arguments pour justifier votre vote !

M. Pierre Jarlier. – Un délai de douze ans est préférable, bien sûr, mais il restera à préciser la définition des opérations d'aménagement de long terme, et à résoudre la question des contentieux de blocage. Nous affinerons la question durant la navette.

L'amendement n°497 rectifié est adopté.

L'amendement n°526 rectifié bis devient sans objet.

Mme la présidente. – Amendement n°735, présenté par M. Vandierendonck.

Alinéa 16

Supprimer cet alinéa.

M. René Vandierendonck. – Je vais retirer cet amendement mais attire l'attention du président Raoul sur les modalités d'actualisation du PAO valant PLH. Attention à ne pas alourdir la procédure.

L'amendement n°735 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°527 rectifié bis, présenté par MM. Collomb et Chiron, Mme Demontès et M. Nègre.

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. » ;

M. Jacques Chiron. – Le rapport de présentation précisera 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 de demander aux collectivités de voter une délibération motivée et justifiée dès l'urbanisation d'une zone.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable : nous voulons précisément que la stratégie de regroupement fasse l'objet d'une délibération motivée.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°527 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – 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.

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. »

M. Daniel Dubois. – Pour la vente d'une petite parcelle boisée ou la cession de droits de jouissance, il existe un droit de préférence au profit des propriétaires voisins. Étendons-le aux collectivités territoriales, aux EPCI ainsi qu'aux établissements publics fonciers mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable : l'objectif est de lutter contre le morcellement des espaces boisés.

Mme Cécile Duflot, ministre. – En effet ! La petite ministre du logement, qui travaille avec le grand ministre de l'agriculture, n'est-ce pas, monsieur Labbé, (*sourires*) en a fait sa priorité. Retrait ou rejet.

L'amendement n°453 rectifié bis est retiré.

L'article 65, modifié, est adopté.

ARTICLE 66 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°246 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéas 5, 18 et 19

Supprimer ces alinéas.

M. Gérard Cornu. – La règle de la constructibilité limitée, qui interdit toute construction nouvelle hors des parties urbanisées, a été adaptée, afin de tenir compte du cas spécifique des communes qui perdent de la population. Avec des garde-fous toutefois : l'État exerce un contrôle fort sur les dérogations. Or le projet de loi supprime toute dérogation, au prétexte que des abus ont été commis. C'est mettre sous cloche les espaces ruraux, alors que nous avons un besoin criant de logements.

Mme la présidente. – Amendement identique n°305 rectifié *bis*, présenté par MM. Marseille, Dubois, Delahaye, Bockel, Guerriau et Amoudry.

M. Daniel Dubois. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°457, présenté par Mmes Bourzai et Nicoux et M. Vairetto.

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

M. André Vairetto. – Maintenons deux dispositions dérogatoires du code de l'urbanisme indispensables pour l'urbanisation des territoires de montagne, et néanmoins respectueuses des paysages et espaces naturels.

Mme la présidente. – Amendement n°812, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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 ».

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Je rétablis la dérogation en l'assortissant d'un avis conforme de la CDCEA pour éviter les abus. Cela satisfait les amendements n°246 rectifié, 305 rectifié *bis* et 457 : je demande leur retrait.

Mme Cécile Dufлот, ministre. – Je salue le compromis élaboré par le rapporteur. Même avis.

M. Gérard Cornu. – Je me rallie à l'amendement du rapporteur, de bon sens.

L'amendement n°246 rectifié est retiré.

M. Daniel Dubois. – Parfois, nous atteignons un équilibre. Je m'incline.

L'amendement n°305 rectifié bis est retiré.

M. André Vairetto. – Merci à la commission de cette avancée.

L'amendement n°457 est retiré.

M. Pierre Jarlier. – En insistant sur la nécessité de la souplesse, nous luttons contre l'étalement urbain, mais laissons aussi les zones rurales se développer. L'avis de la CDCEA est important : cela évitera les conflits de voisinage. Cette rédaction apportera satisfaction aux maires ruraux.

L'amendement n°812 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°823, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 14 à 16

Supprimer ces alinéas.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – C'est la même démarche que tout à l'heure : donner de la souplesse. En l'occurrence, après l'adoption de l'amendement n°812, nous ne pouvons conserver le dispositif introduit à l'initiative du président de la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale : le régime serait plus restrictif pour les zones de montagne. Mon amendement satisfait les amendements n°458, 728 et 644 rectifié.

L'amendement n°458 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°728, présenté par M. Labbé et les membres du groupe écologiste.

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

M. Joël Labbé. – Merci de ce compromis, l'avis conforme de la CDCEA est une bonne chose. Mon amendement visait à apporter une solution pour les conflits de voisinage.

L'amendement n°728 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°644 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Guerriau et Amoudry.

Alinéa 15

1° Première phrase

Supprimer les mots :

sur les terrains en friche depuis plus de dix ans,

2° Dernière phrase

Supprimer cette phrase.

M. Pierre Jarlier. – Je suis moi aussi satisfait ! Je visais les terrains en friche pour couvrir tous les types de zone, mais je n'insiste pas.

L'amendement n°644 rectifié est retiré.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable au n°823.

L'amendement n°823 est adopté.

L'article 66, modifié, est adopté.

Mme la présidente. – Il ne reste que 160 amendements et quelques à examiner. Je rappelle que la concision ne fait pas obstacle au débat. (*Sourires*)

La séance est suspendue à midi et demi.

PRÉSIDENCE DE MME BARIZA KHIARI,
VICE-PRÉSIDENTE

La séance reprend à 14 h 35.

*L'article 66 bis A est adopté,
de même que les articles 66 bis et 67.*

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°443, présenté par M. Vandierendonck.

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. »

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Le règlement local de publicité est annexé au PLU et doit lui être conforme, vous l'avez retravaillé en première lecture à l'Assemblée nationale et je vous en remercie. Ce qui m'a valu par la présidente de la

communauté urbaine de Lille et plusieurs métropoles d'être saisi dans la perspective de la préparation des stades pour l'Euro 2016. Creusons le sillon que le législateur prévoyant avait ouvert en donnant un pouvoir réglementaire accru aux EPCI pour des investissements exceptionnels comme les aéroports et les gares ferroviaires.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – C'est presque un amendement « grands stades »...

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Au pluriel !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Très franchement, si j'en comprends les raisons, il n'a pas sa place dans ce texte. Rejet.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

*L'amendement n°443 est adopté
et devient un article additionnel.*

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Super !

Mme Catherine Procaccia. – Ça fait plaisir !

ARTICLE 68 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°533 rectifié, présenté par M. Rome, Mme D. Gillot, MM. Daudigny, Mohamed Soillihi, 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.

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

M. André Vairetto. – Cet amendement sécurise les EPF locaux en soumettant l'installation d'un EPF d'État à un vote de l'assemblée générale des établissements publics fonciers locaux, à la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'établissement.

Mme la présidente. – Amendement n°111 rectifié bis, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

I. - Alinéa 3

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

A 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, ».

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis*. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. – Avis favorable à l'amendement n°533 rectifié et à l'amendement n°111 rectifié *bis* de notre excellent rapporteur de la commission des lois...

M. Claude Dilain, *rapporteur de la commission des affaires économiques*. – Spécialiste des cavaliers législatifs.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. – ... pourvu qu'il soit rendu compatible avec l'amendement précédent.

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

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis*. – Je ne sais pas dire non...

Mme la présidente. – Ce sera l'amendement n°111 rectifié *ter*.

L'amendement n°533 rectifié est adopté.

*L'amendement n°111 rectifié *ter* est adopté.*

Mme la présidente. – Amendement n°815, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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 ».

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. – Ouvrons la possibilité aux établissements publics fonciers d'État de conclure différents types de baux afin de mettre en place des stratégies foncières et de faciliter le portage foncier de long terme.

Mme Cécile Duflot, *ministre*. – Excellent amendement ! Nous aurions dû y penser.

L'amendement n°815 est adopté.

L'article 68, modifié, est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°825, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 68

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles 1608, 1609 et 1609 F du code général des impôts sont abrogés.

Mme Cécile Duflot, *ministre*. – L'amendement de M. Collombat sur la taxe spéciale d'équipement a été déclaré irrecevable au titre de l'article 40. Comme il faut trouver une solution pour la région Paca, nous le reprenons à notre compte.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. – Favorable, à titre personnel, à cet amendement que la commission n'a pu examiner.

L'amendement n°825 est adopté et devient un article additionnel.

ARTICLE 69 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – 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.

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 » ;

M. André Vairetto. – La nouvelle rédaction de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme supprime les compétences ZAC et Scot, mais maintient la nécessité de la compétence PLH pour les EPCI souhaitant intégrer un EPFL déjà constitué.

Cet amendement lève l'impossibilité pour ces EPCI d'intégrer un EPFL en supprimant la nécessité de la compétence PLH.

Mme la présidente. – Amendement n°454 rectifié *bis*, présenté par M. Tandonnet, Mme Létard et MM. Dubois, Roche, Lasserre, Jarlier, Maurey, Amoudry et Guerriau.

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 » ;

M. Daniel Dubois. – L'idée est la même : faciliter la création d'EPFL et leur adhésion par l'échelle intercommunale en harmonisant les textes régissant les EPF d'États et locaux.

L'amendement n°595 rectifié n'est pas défendu.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable : les problématiques de logement doivent rester le cœur de cible des EPF locaux.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La compétence PLH, indispensable pour garder un lien avec le logement, doit être maintenue. J'ai déjà supprimé, par volonté de simplification, les conditions des ZAC et des Scot. Retrait ?

Les amendements n°s 546 rectifié bis et 454 rectifié bis sont retirés.

Mme la présidente. – Amendement n°452 rectifié bis, présenté par M. Tandonnet, Mme Létard, MM. Dubois, Roche et Lasserre, Mme Férat et MM. Jarlier, Maurey, Amoudry et Guerriau.

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. » ;

M. Daniel Dubois. – Cet amendement autorise les collectivités adhérentes de ces établissements à déléguer les droits de délaissement, notamment ceux affectant les réserves destinées à assurer une mixité sociale dans des programmes de logements, chose qu'elles ne peuvent actuellement pas faire.

L'amendement n°594 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°688 rectifié bis, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

Les amendements identiques n°s 452 rectifié bis et 688 rectifié bis sont adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°816, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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

L'amendement de coordination n°816, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – 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.

Alinéas 17 et 18

Supprimer ces alinéas.

M. Daniel Dubois. – Préservons 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.

Mme la présidente. – Amendement n°112 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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. » ;

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n°417 rectifié n'est pas défendu.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°451 rectifié bis. Avis favorable à l'amendement n°112 rectifié.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait de l'amendement n°451 rectifié bis. Favorable aux amendements n°s 112 rectifié et 816.

Mme la présidente. – Il y a un problème de coordination entre les amendements n°s 816 et 112 rectifié.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – M. Vandierendonck peut-il remplacer le mot « préfet » par « représentant de l'État » ?

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Pas de problème.

Mme la présidente. – Ce sera l'amendement n°112 rectifié bis.

L'amendement n°816 est adopté.

L'amendement n°451 rectifié bis est retiré.

L'amendement n°112 rectifié bis est adopté.

Mme la présidente. – 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.

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. » ;

M. Daniel Dubois. – Dans un souci de sécurisation juridique, la loi organise l'extension des EPFL.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Défavorable : il est logique que le préfet intervienne.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°450 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°690 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

...° L'article L. 324-10 est abrogé.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

L'amendement n°690 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

L'article 69, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

L'amendement n°597 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°689 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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. »

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

L'amendement n°689 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – Amendement n°826, présenté par le Gouvernement.

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 ».

Mme Cécile Duflot, ministre. – Il s'agit de la Corse, et notamment de l'immobilier sur la bande littoral où les prix sont particulièrement élevés. Compte tenu des spécificités de ce territoire, nous proposons de doter la collectivité d'un office selon le modèle de la loi du 13 mai 1991.

Une solution travaillée à la dentelle pour un territoire spécifique à administration spécifique.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – À titre personnel, avis favorable à cet amendement que la commission n'a pas pu examiner.

L'amendement n°826 est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – Amendement n°232, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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. »

Mme Mireille Schurch. – Mme Didier a déjà évoqué la question. Il ne s'agit pas de mettre en place un outil spoliateur mais de créer un outil pour des stratégies foncières plus efficaces.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Cet amendement présente un risque constitutionnel, et il peut y avoir des différences de prix importantes au fil des années. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

Mme Évelyne Didier. – Regardez de près ce sujet dans la navette, il le faut... Les effets d'aubaine profitent aux propriétaires des terrains ; ces enrichissements sans cause se font au détriment des collectivités territoriales. (*Approbaton sur plusieurs bancs à gauche*)

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Effectivement, c'est un vrai problème pour les collectivités territoriales. Avec M. Repentin, nous avons mis le pied dans la porte en cherchant à taxer la plus-value sur le terrain. Cela éviterait la spéculation ; n'oubliez pas que les pays nordiques taxent intégralement les plus-values !

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Tout à fait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Lors de l'examen de la loi Duflot, le groupe CRC a déposé un amendement demandant un rapport sur la question. (*M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques, manifeste son scepticisme*)

Monsieur Raoul, un rapport peut être une bonne chose, quand il permet d'avancer ! Le Gouvernement a donc commandé un rapport conjoint du CGEDD, de l'Inspection des finances et de l'Inspection générale de l'agriculture dont les conclusions seront rendues en janvier. Ce rapport nous permettra de réfléchir sur ce problème complexe, qui met en cause le droit de propriété. Effectivement, quand une collectivité locale veut créer un tramway, elle doit racheter au prix fort des terrains qui ont pris de la valeur du fait d'un projet

qu'elle sera seule à financer ! Je souhaite vraiment avancer sur la question foncière, qui représente un enjeu considérable.

M. Marc Daunis. – Peut-être Bercy pourrait-il intervenir auprès du service des Domaines pour qu'il n'anticipe pas, dans ses estimations, les changements de destination des terrains. La collectivité finance l'aménagement et les propriétaires en profitent : c'est inacceptable ! (*Très bien ! Bravo ! Et applaudissements sur de nombreux bancs*)

Mme Mireille Schurch. – Nous espérons être associés aux travaux du groupe de travail. Je remercie la ministre de ses engagements.

L'amendement n°232 est retiré.

ARTICLE 70 (Appelé en priorité)

Mme Mireille Schurch. – Nous voulions élargir le droit de la prescription en modifiant l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

À notre stupéfaction, l'amendement que nous avons déposé a été déclaré irrecevable ; nous voulions, grâce au droit de préemption, renforcer la lutte contre la spéculation. Je me réjouis que la question soit traitée par le groupe du travail.

Mme la présidente. – Amendement n°113, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéa 3

Après les mots :

par les mots :

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

un des biens ou droits énumérés aux 1° à 3° de l'article L. 213-1.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Je salue la volonté du Gouvernement de reprendre la question du droit de préemption. Rendons à César ce qui appartient à César : M. Maurey avait déposé une proposition de loi sur ce sujet au Sénat. Je me prends à rêver que nous pourrions aller plus loin, en reprenant le rapport du Conseil d'État de 2008. On peut distinguer le droit de préemption d'opportunité du droit de préemption planifié, voire ressusciter, n'est-ce pas monsieur Dallier, la ZAD anti-spéculative.

Pour le reste, nous avons apporté des précisions juridiques à l'excellent travail de la commission des affaires économiques.

Les juristes de l'urbanisme attendent depuis belle lurette qu'un gouvernement s'attaque à la spéculation : profitons de la navette ! (*Applaudissements à gauche*)

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – M. Vandierendonck a fort bien présenté la problématique. Avis favorable à cet amendement et aux suivants, excepté au 118.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le Gouvernement ne lâchera pas ! Même avis. (*Applaudissements à gauche*)

L'amendement n°113 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°85 rectifié bis, présenté par MM. Antiste, Antoinette, Patient, Desplan, Cornano, J. Gillot et Tuheiva.

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 délégation 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.

M. Maurice Antiste. – Dans les collectivités territoriales des DOM, spécialement en Martinique, 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.

Le présent amendement donne 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.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'amendement complète utilement le dispositif.

L'amendement n°85 rectifié bis est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°114 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n°114 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°233, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

I. – Alinéa 21

Après le mot :

avis

insérer le mot :

conforme

II. – Alinéa 22

Supprimer cet alinéa.

Mme Évelyne Didier. – La volonté de faire des ZAD intercommunales doit faire l'objet d'une délibération conforme de la part des communes incluses dans le périmètre de la zone.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Sagesse.

L'amendement n°233 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°817, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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 » ;

L'amendement de coordination n°817, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°269 rectifié bis, présenté par MM. Dubois, Tandonnet, Merceron et J.L. Dupont.

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, ».

M. Daniel Dubois. – Dans le prolongement de la loi 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, plaçons 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.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°269 rectifié bis est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°115, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéa 37, avant-dernière phrase

Supprimer cette phrase.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n°115, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°116, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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. »

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n°116, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°117, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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

rédigé 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 » ;

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n°117, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°118, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Alinéa 50

Supprimer cet alinéa.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – retrait.

L'amendement n°118 est retiré

Mme la présidente. – Amendement n°119, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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. A 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.

« A 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 visés 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. » ;

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n° 119, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°120, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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 » ;

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

L'amendement n° 120, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – M. Vandierendonck a obtenu l'adoption de tous ses amendements. (*Applaudissements*)

Amendement n°235, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 58 et 59

Supprimer ces alinéas.

Mme Mireille Schurch. – Si l'ancien propriétaire renonce à la rétrocession, il n'est pas nécessaire de lui permettre d'obtenir des dommages et intérêts.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable. Il ne faut pas exclure toute possibilité de réparation d'un préjudice.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait. Il est légitime que le temps perdu puisse donner lieu à des dommages et intérêts qui ne sont pas automatiques, mais fixés par le juge.

L'amendement n°235 est retiré.

L'article 70, modifié, est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°236, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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^{er} du titre I^{er} 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. »

Mme Mireille Schurch. – Nous introduisons des critères d'estimation des terrains à bâtir en fonction de leur destination réelle.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable même si cet amendement est issu d'une proposition de loi socialiste.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet car cet amendement entre dans la réflexion du groupe de travail. La valeur retenue ne peut pas être la valeur initiale ; ce serait aussi injuste que de retenir le prix valorisé. Retrait.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – C'est la même chose que tout à l'heure : un investissement public peut décupler la valeur d'un terrain.

Il est indispensable de mener à bien cette réflexion.

Mme Mireille Schurch. – Il est urgent d'aboutir : trop de problèmes se posent dans trop de collectivités. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann approuve*)

L'amendement n°236 est retiré.

ARTICLE 70 BIS A (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°818, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 3, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

aux aliénations mentionnées à l'alinéa précédent

L'amendement rédactionnel n°818, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 70 bis A, modifié, est adopté.

ARTICLE 70 BIS (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°819, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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. »

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Nous précisons l'article.

L'amendement n°819, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 70 bis est ainsi rédigé.

ARTICLE 70 TER (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°820, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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, l'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, ».

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – L'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 établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre d'acquérir des biens sans maître.

L'amendement n°820, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 70 ter, modifié, est adopté.

L'article 70 quater demeure supprimé.

ARTICLE 71 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°121, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Sagesse.

L'amendement n°121 est adopté.

L'article 71, modifié, est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°122 rectifié, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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 depositaire 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. »

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis*. – Cet amendement est le résultat du travail conjoint de Mme Benbassa et de M. Lecerf sur les discriminations.

Reprenons l'étude où nous l'avons laissée ; le Conseil d'État, contrairement à ce que l'on peut penser, s'était prononcé pour un assouplissement du droit de préemption. Reste qu'il avait rappelé que ce droit faisait l'objet d'un contentieux lourd : 40 % d'annulation, dont des cas d'abus de pouvoir pour discrimination. S'il est avéré, la collectivité territoriale doit verser des indemnités. Bien sûr, pour que l'infraction soit établie, il faut l'élément intentionnel, qui est parfois patent.

Pour combler le vide juridique qu'a déploré la Cour de cassation dans ses décisions du 17 juin 2008 et du 21 juin 2011, la commission des lois propose cet amendement n°112 rectifié. Les abus ne sont pas des cas d'école, loin de là. Dans mes fonctions de maire, j'ai vu des gens évincés bien des fois pour des raisons qui n'ont rien à voir avec le droit.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. – La commission avait émis un avis défavorable à cet amendement qui ouvre la possibilité de poursuivre le maire au pénal...

Mme Catherine Procaccia. – On approche des élections municipales !

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. – Une telle disposition est-elle opportune dans un texte qui donne de la sécurité juridique aux maires afin de mobiliser le foncier ? Si l'acquéreur évincé obtient l'annulation de la décision de préempter, il peut demander des dommages et intérêts. Enfin, notre collègue Dilain réfléchit à l'occasion du projet de loi de M. François Lamy sur la ville aux moyens de prévenir les discriminations en matière d'habitat et de logement. À défaut du retrait, nous maintenons notre avis.

Mme Cécile Dufлот, *ministre*. – Nous ne devons pas fuir la réalité, même si elle est marginale. Sur le fond, je suis plutôt favorable à cet amendement. En même temps, il faut sécuriser l'usage du droit de préemption pour les élus et le rapporteur a raison de rappeler le projet Lamy. Je m'en remets à la sagesse.

M. Claude Dilain, *rapporteur*. – La situation évoquée par le rapporteur pour avis n'est nullement marginale. François Pupponi et moi avons la volonté de réformer l'article 225-1 du code pénal dans le projet de loi de M. Lamy.

M. Marc Daunis. – Excellent !

Mme Esther Benbassa. – L'amendement de M. Vandierendonck revêt une grande importance à mes yeux. Je me réjouis que le combat contre les discriminations transcende les clivages politiques. Je travaille sur ce sujet avec M. Lecerf, qui ne porte pas les mêmes couleurs que moi.

Mme Catherine Procaccia. – Vous pouvez le dire, M. Lecerf est de l'UMP !

Mme Esther Benbassa. – Le droit de préemption n'est pas mis en question ; nous sanctionnons son usage à des fins discriminatoires, qui est inacceptable mais loin d'être marginal.

En 2000, la presse s'est fait l'écho de plusieurs cas, qu'il s'agisse de ce maire d'Isère qui avait prétendu transformer en local associatif la maison que voulait acheter une famille maghrébine ou de son homologue qui a préempté pour agrandir une route la maison que voulait acheter une famille turque. En raison d'un vide juridique, la Cour de cassation a relaxé le maire. Empêcher des personnes d'acquérir un bien doit être puni de cinq ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende.

Je fais appel à votre conscience : ne tolérez pas un appel d'air pour les discriminations. Réfléchissez, chers collègues, avant de lever la main. (*M. Joël Labbé applaudit*)

M. Philippe Dallier. – Je veux d'abord relever la discrimination dont M. Lecerf a été victime : il est UMP, on peut le dire ! (*Sourires*)

Ce type de discrimination existe, c'est indiscutable. En revanche, les punir pas cinq ans d'emprisonnement, c'est peut-être beaucoup...

Faisons, en matière de préemption, comme pour les *curriculum vitae* : rendre anonyme l'acquéreur ! Plutôt que de faire peur à tous les élus, vertueux ou non, songez à cette solution ! Il n'y aura pas à s'interroger sur le pourquoi du comment et à démontrer l'intention. (*Applaudissements sur les bancs UMP*)

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis*. – Les peines proposées sont celles que prévoit déjà le code pénal. La loi reste la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse, comme on peut le lire dans la Déclaration des droits de l'homme. Nous reprendrons la question au sein du groupe de travail.

L'amendement n°122 rectifié bis est retiré.

ARTICLE 72 (Appelé en priorité)

L'amendement n°8 n'est pas défendu.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. – Je le reprends et demande l'avis du Gouvernement.

Mme la présidente. – Ce sera l'amendement n°828, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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. »

Amendement n°821, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 2

Rédiger ainsi le début de cet alinéa :

« Art. 26. - Par dérogation au 4° de l'article 3, peuvent demander...

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Amendement de cohérence.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable à l'amendement n°821 de cohérence. En revanche, je demande le retrait de l'amendement n°828 qui organise l'accès des géomètres-topographes à l'ordre des géomètres-experts.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Je le retire.

L'amendement n°828 est retiré.

L'amendement n°821 est adopté.

L'article 72, modifié, est adopté.

L'article 72 bis est adopté.

L'amendement n°433 n'est pas défendu.

ARTICLE 73 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°341 rectifié, présenté par M. Lenoir et les membres du groupe UMP.

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 ;

M. Philippe Dallier. – L'article 73 encadre la possibilité de délimiter en zones agricoles ou naturelles des PLU des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées en la soumettant à un accord du préfet et à l'avis de la commission

départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

L'amendement conserve cette souplesse à l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme tout en traduisant la plus grande préoccupation du législateur à l'endroit de l'habitat dispersé.

L'amendement n°528 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°635 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Dubois, Roche, Guerriau et Amoudry.

Alinéa 9

Supprimer les mots :

À titre exceptionnel,

M. Pierre Jarlier. – Le texte réduit les possibilités d'organisation dans les secteurs agricoles. Ils méritent d'être urbanisés de façon modérée. Leur patrimoine doit également être revalorisé. En lui conférant un caractère exceptionnel, le texte limite encore la possibilité de construction en zone rurale. Songez que les agriculteurs qui ont des bâtiments d'exploitation à l'extérieur du village souhaitent habiter celui-ci, et que ma communauté de 12 500 habitants compte quelque 250 villages.

L'amendement n°21 rectifié n'est pas défendu, non plus que les amendements n°598 rectifié, 448 rectifié bis, 529 rectifié bis et 599 rectifié.

Mme la présidente. – Amendement n°636 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Dubois, Roche, Guerriau, Amoudry et Maurey.

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. »

M. Pierre Jarlier. – On doit pouvoir changer la destination des bâtiments agricoles. Or la solution actuelle obligerait à réaliser un inventaire dont nous ne pourrions venir à bout, d'où cet amendement et le suivant.

Mme la présidente. – Amendement n°637 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Dubois, Roche, Guerriau et Amoudry.

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, dès lors que ce changement de destination

ne compromet pas l'exploitation agricole. Le règlement précise les critères qui définissent cet intérêt. »

Amendement n°813, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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 soumises 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.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Cet amendement introduit une souplesse dans les règles relatives aux autorisations d'urbanisme en zone agricole. Le changement de destination, de même qu'une extension limitée, est possible pour les bâtiments (pas seulement agricoles) répertoriés par le PLU. Cette extension est équilibrée par un renforcement du contrôle avec l'avis conforme de la CDCEA. Nous réalisons ainsi une avancée non négligeable dont profiteront aussi bien les zones rurales que les zones de montagne.

L'amendement n°530 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°642 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Guerriau et Amoudry.

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.

M. Pierre Jarlier. – Évítions de sanctuariser les territoires ruraux et encourageons la réutilisation des bâtiments existants dans les zones naturelles, dès lors que l'opération ne compromet pas la qualité paysagère du site ou l'exploitation agricole.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°642 rectifié : les zones agricoles sont concernées, non les zones naturelles. Je demande le retrait des amendements n°341 rectifié, 635 rectifié, 636 rectifié et 637 rectifié qui sont satisfaits par l'amendement n°813 de la commission.

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'amendement n°813 du rapporteur est équilibré. Celui de M. Jarlier, l'amendement n°642 rectifié, n'encadre pas suffisamment les changements de destination et les extensions de bâtiments. Les représentants des syndicats agricoles sont très attentifs à l'urbanisation, ainsi qu'aux conflits d'usage. À toutes les questions que vous avez soulevées, l'amendement du rapporteur répond opportunément : retrait ?

M. Marc Daunis. – La proposition du rapporteur est bienvenue et s'adapte aux réalités. Je veux toutefois clarifier les termes : est-il approprié de parler d'« extension limitée » ? Je ne connais que l'« extension mesurée ».

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Nous avons travaillé en amont avec le cabinet de la ministre et veillé à la justesse de chacun des termes utilisés.

Mme Évelýne Didier. – Dans ma commune se trouve une ferme à l'écart en plein champ. Elle a fait l'objet de ce qu'il faut bien appeler une vente à la découpe, une grange a été transformée en habitation. Et l'agriculteur s'est trouvé en difficulté d'avoir cédé son bien ! L'habitant a ensuite exigé une route... Prenons en compte toutes les situations.

Mme Mireille Schurch. – L'amendement n°813 de M. Bérít-Débat traite-t-il le cas des granges qui ne sont pas reliées à l'eau et l'électricité ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Mme Didier a donné une bonne illustration des conflits d'usage que j'évoquais. La délivrance du permis de construire dépend en toute hypothèse du raccordement à l'eau et à l'électricité, madame Schurch.

M. Pierre Jarlier. – Si le texte est voté, l'on pourra changer la destination des locaux seulement à titre exceptionnel. En dehors des zones pastillées, il faudra un inventaire systématique des bâtiments pouvant faire l'objet d'une modification. Dans les Alpes, il y en aura beaucoup... Ce n'est pas réaliste. Dans nos villages ruraux, les agriculteurs veulent modifier l'usage des bâtiments. Je ne parle même pas du coût de cet inventaire pour l'EPCI... Nous freinerons la marche vers l'équilibre et l'égalité des territoires.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je ne peux pas vous laisser dire cela. Si le changement de destination n'est pas exceptionnel, nous sommes en contradiction avec notre intention. Et si l'on n'identifie pas les bâtiments en amont, le maire les désignera au coup par coup, se plaçant ainsi dans une position inconfortable. Depuis le début, nous essayons d'étudier les choses de façon fine et responsable. La loi Grenelle I avait de grandes ambitions en matière de lutte contre la disparition des terres agricoles, le Grenelle II ne les a pas concrétisées. Ne caricaturons pas nos positions respectives, cette proposition, équilibrée, protège les élus.

M. Philippe Dallier. – M. Lenoir ne m'en voudra pas de retirer son amendement.

L'amendement n°341 rectifié est retiré.

M. Pierre Jarlier. – Dans mon amendement, c'est le règlement, madame la ministre, et non le maire qui identifie les critères.

L'amendement n°635 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 636 rectifié et 637 rectifié.

L'amendement n°813 est adopté.

L'amendement n°642 rectifié devient sans objet.

L'amendement n°600 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°237, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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. »

Mme Mireille Schurch. – Le COS est un instrument pertinent et les collectivités doivent pouvoir continuer à utiliser cet outil de définition de l'aménagement. L'Association des maires ruraux de France partage nos préoccupations.

L'amendement n°50 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°430 rectifié, présenté par MM. Vairetto et Teston.

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 ;

M. André Vairetto. – L'amendement s'applique aux zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes. Il ne faut pas y supprimer le COS.

L'amendement n°247 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°306 rectifié bis, présenté par MM. Marseille, Delahaye et Bockel, Mme Gourault et MM. Guerriau et Amoudry.

Après l'alinéa 25

Insérer trois alinéas ainsi rédigé :

« 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.

Mme Jacqueline Gourault. – Défendu.

L'amendement n°277 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°307 rectifié bis, présenté par MM. Marseille, Delahaye et Bockel, Mme Gourault et MM. Guerriau et Amoudry.

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 prévues 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.

Mme Jacqueline Gourault. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°640 rectifié, présenté par MM. Jarlier et Guerriau.

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 prévues 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.

M. Pierre Jarlier. – Comme les précédents, cet amendement traite des secteurs spécifiques.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Ces amendements sont très proches. Le COS n'est pas l'outil le plus efficace pour réguler la densité. Je suis défavorable à ces amendements auxquels celui que je défendrai à l'article 74 donnera satisfaction.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°237 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°430 rectifié.

Les amendements n°s 306 rectifié bis, 307 rectifié bis et 640 rectifié ne sont pas adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°729 rectifié, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

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 ;

M. Joël Labbé. – Les trames vertes et bleues sont des mesures phares du Grenelle. Le 7° de l'article L. 123-1-5 est l'un des principaux outils de leur traduction. Cet usage écologique d'un article, créé pour le patrimoine architectural, atteint ses limites. Remédions à cette situation.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Nous étions favorables à la version initiale de l'amendement. Je ne peux préjuger de l'avis de la commission après sa rectification.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Nous avons proposé la modification de l'amendement pour y inclure ces motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Avis favorable.

L'amendement n°729 rectifié est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°449 rectifié *bis*, présenté par MM. Tandonnet et Roche, Mmes Gourault et Férat et MM. Amoudry et Guerriau.

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.

Mme Jacqueline Gourault. – Cet amendement adapte la superficie nécessaire de construction en zone d'assainissement non collectif dans le but de conserver dans les sites inscrits ou classés les trames urbaines et paysagères.

Mme la présidente. – Sous-amendement n°827 à l'amendement n°449 rectifié de M. Tandonnet, présenté par M. Jarlier.

Amendement n° 449 rect. *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.

M. Pierre Jarlier. – En zone rurale, dans les secteurs d'assainissement non collectif, une taille minimale de parcelle est nécessaire à l'installation d'assainissement. Dans ce cas, le règlement pourra fixer les surfaces minimales des terrains constructibles. Maintenons cette disposition dans le code de l'urbanisme.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Dans ma commune, 50 % des secteurs d'assainissement sont non collectifs. Cette disposition ne me semble pas nécessaire car en zone rurale, il y a toujours un terrain autour du bâtiment : avis défavorable à titre personnel.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La vraie question, c'est la taille minimale des parcelles. Si elle est trop petite, le permis de construire ne peut être délivré : la question se résout d'elle-même. Retrait ?

L'amendement n°449 rectifié bis est retiré.

Le sous-amendement n°827 devient sans objet.

L'amendement n°605 n'est pas défendu, non plus que les amendements n°s 434 rectifié, 708 rectifié bis, 712 rectifié bis et 713 rectifié bis.

ARTICLE 74 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°51 rectifié, présenté par M. Amoudry et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéas 12 et 13

Supprimer ces alinéas.

M. Pierre Jarlier. – Amendement de cohérence. Pour densifier en secteur rural, l'on peut transférer le COS. Il est également possible d'utiliser la notion de droit à construire.

Mme la présidente. – Amendement identique n°339 rectifié, présenté par M. Carle et les membres du groupe UMP.

M. Philippe Dallier. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°431 rectifié, présenté par MM. Vairetto et Teston.

M. André Vairetto. – Cela existe déjà en zone naturelle.

Mme la présidente. – Amendement n°814, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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 ».

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avec la suppression du COS, il est nécessaire de redéfinir les règles de transfert de droits à construire. Les amendements n°51 rectifié, 339 rectifié, 431 rectifié, 547 rectifié peuvent être retirés au profit de l'amendement n°814.

Mme la présidente. – Amendement n°547 rectifié, présenté par M. Amoudry et les membres du groupe UDI-UC.

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

M. Pierre Jarlier. – Il convient de prévoir un délai.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis que celui du rapporteur.

M. Pierre Jarlier. – L'amendement du rapporteur répond tout à fait à nos préoccupations, y compris celles des élus de la montagne.

Les amendements n°51 rectifié, 339 rectifié, 431 rectifié, 547 rectifié sont retirés.

L'amendement n°814 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°810, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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 » ;

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Correction de référence.

L'amendement n°810, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 74, modifié, est adopté.

L'article 75 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°683 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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. »

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Il est défendu.

L'amendement n°683 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

L'article 76 est adopté.

L'amendement n°23 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°35, présenté par M. Vairetto et Mme Bourzai.

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'Etat 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. »

M. André Vairetto. – La réhabilitation de l’immobilier de tourisme est un enjeu majeur des stations touristiques, en particulier des stations de montagne. Elle donne du travail aux entreprises ; l’amélioration de l’isolation thermique contribue à la lutte contre le réchauffement climatique. Et l’attente est forte parmi les vacanciers. Or, à ce jour, on peut parler d’échec, au regard du volume considérable des sommes dépensées. Il convient d’appliquer des procédures efficaces : tel est l’objet de l’amendement.

L’amendement n°22 rectifié n’est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°34, présenté par M. Vairetto et Mme Bourzai.

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’Etat 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°602 rectifié n’est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°638 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau.

M. Pierre Jarlier. – Il est défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°639 rectifié, présenté par MM. Jarlier, Tandonnet, Roche et Guerriau.

Après l’article 76

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La section II du chapitre VIII du titre I^{er} 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. »

M. Pierre Jarlier. – Il est défendu.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable à tous ces amendements. D’une part, la réhabilitation du bâti dans les zones touristiques s’éloigne de l’objet du texte. D’autre part, la déclaration d’utilité publique est une procédure très lourde.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L’amendement n°35 n’est pas adopté, non plus que les amendements n°34, 638 rectifié et 639 rectifié.

Mme la présidente. – Amendement n°248, présenté par M. Lenoir.

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. »

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Je reprends cet amendement.

Mme la présidente. – Ce sera l’amendement n°248 rectifié.

L’amendement n°248 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

L’article 77 est adopté.

L’amendement n°438 rectifié bis n’est pas défendu.

L’article 77 bis est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°231, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

Mme Mireille Schurch. – Renforçons les outils pour agir sur le levier foncier, pour rendre le logement public plus accessible. La création d'une agence nationale foncière pour le logement sera l'occasion de réaffirmer le rôle de l'État, de sortir de la logique fiscale pour financer l'aide au logement, de renforcer les aides directes, et d'épargner aux opérateurs publics les difficultés qu'ils rencontrent actuellement lorsqu'ils veulent participer à une opération. L'agence procéderait aux acquisitions foncières et immobilières et conserverait la nue-propriété ; l'usufruit serait attribué aux opérateurs. Tous les travaux récents recommandent cette dissociation. Madame la ministre, nous avons déjà adopté la mesure pour le logement intermédiaire.

J'ajoute que les recettes liées aux baux permettraient à terme à l'agence de s'autofinancer.

L'amendement reprend une de nos propositions de loi.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Nous sommes réticents aux demandes de rapports. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Un rapport est en cours de rédaction, conformément à un amendement que vous avez fait adopter dans la précédente loi. Je vous propose d'y ajouter ce point. Retrait ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je me réjouis de la réponse de la ministre, car comme nos collègues communistes, nous souhaitons que soient étudiées toutes les modalités de dissociation, qu'il s'agisse de construction de logements locatifs ou d'accession sociale à la propriété.

L'amendement n°231 est retiré.

L'article 78 est adopté.

ARTICLE 78 BIS (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°238, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

Mme Éliane Assassi. – Toujours plus de cadeaux aux opérateurs privés quand il y a tant à faire en aménagements et équipements publics ! Arrêtons là !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°238 n'est pas adopté.

L'article 78 bis est adopté.

L'article 78 ter est adopté.

ARTICLE 79 (Appelé en priorité)

L'amendement n°490 rectifié n'est pas défendu.

M. Pierre Jarlier. – Juste un mot pour saluer ces dispositions concernant les « projets d'intérêt majeur » : nous avons besoin de partenariats, associant des acteurs du logement, du commerce, comme de l'environnement, pour réhabiliter les centres anciens et lutter contre les ghettos. Je soutiens la procédure que la ministre crée ici.

L'article 79 est adopté.

L'article 80 demeure supprimé.

Les articles 81, 82 et 83 sont adoptés.

ARTICLE 84 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°807, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Bravo à la ministre pour sa célérité : la loi du 1^{er} juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction a autorisé le Gouvernement à prendre huit ordonnances. Quatre d'entre elles ont déjà été publiées et peuvent être ratifiées.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Chapeau bas !

L'amendement n°807, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 84, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

Mme la présidente. – Amendement n°731, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

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. »

M. Jean-Vincent Placé. – Défendu.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait.

L'amendement n°731 est retiré.

Les amendements n°s 270 rectifié bis et 416 rectifié ne sont pas défendus.

Mme la présidente. – Amendement n°421 rectifié, présenté par M. Vandierendonck.

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 situées 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. »

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Je vous ferai la version courte, à cette heure... Sur les 300 000 sites potentiellement pollués en France, dont plus de 4 000 présentant une pollution avérée, le gros du paquet se trouve dans le Nord et en Lorraine. Recyclons ces anciens sites industriels pour les nouveaux besoins immobiliers. 350 hectares de friches industrielles sont concernés dans la métropole lilloise. Souvent, elles tournent le dos aux quartiers éligibles à la politique de la ville. L'enjeu est majeur sur le plan

aussi bien urbain qu'économique et social. Il y a là un moyen d'éviter l'étalement urbain. Nous attendons une clarification depuis dix ans. Le ministre de l'écologie a passé un temps colossal à nous aider à rédiger cet amendement, soutenu par M. Dantec, Mme Blandin, M. Placé et par la commission des affaires économiques. Le but est d'améliorer l'information sur la pollution des sols, encourager la reconquête de ces terrains par les acteurs publics et privés, clarifier la hiérarchie des responsabilités - le contentieux sur ces questions progresse de façon vertigineuse - et concourir au développement d'une filière cohérente de recyclage et valorisation des déchets et des sites pollués. D'ailleurs, j'ai oublié de dire que le Medef a collaboré à ce travail. Tout avait commencé avec la fermeture du site de Metaleurop... Tous les élus se sont mobilisés : finalement, je suis seulement un passeur - mais un passeur venant d'une des régions les plus polluées de France. Alors, un grand merci d'avance, madame la ministre.

L'amendement n°508 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°732 rectifié, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

M. Jean-Vincent Placé. – Défendu !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Le beau plaidoyer de M. Vandierendonck nous a tous convaincus. Mais la commission économique ne possède pas une expertise suffisante. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Merci à M. Vandierendonck. Sur ces sujets lourds, copropriétés dégradées, droit de préemption, sites pollués, il était important d'avancer. Grâce à cet amendement, nous dépolluerons les sols et atteindrons notre objectif de densification.

Les amendements identiques n°s 421 rectifié et 732 rectifié sont adoptés et l'article additionnel est inséré.

L'amendement n°285 n'est pas soutenu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°459, présenté par Mme Gourault et M. Lorgeoux.

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. »

Mme Jacqueline Gourault. – M. Sueur a déposé un amendement similaire au nôtre. Nous voulions vous parler de Chambord, de la commune de Chambord plus précisément.

La loi de février 2005 a créé un établissement public pour gérer le domaine national, mais les prérogatives de la commune de Chambord ont été oubliées... La situation est tendue, on le voit dans des articles de presse çà et là.

L'Epic entend gérer l'eau, la salle des fêtes, le tennis, le logement social, le cimetière et j'en passe. Que reste-t-il au conseil municipal, seul élu au suffrage universel direct ?

En 2005, j'ai voté la loi créant l'Epic. Je n'avais pas vu que la commune était ignorée. Il est hors de question de mettre en cause sa mission de gestion du château et du parc, nous voulons simplement que l'équipe municipale élue puisse à nouveau exercer ses missions. Ce n'est pas n'importe quelle commune ! On connaît son nom dans le monde entier. En 1939, des centaines d'œuvres, dont *La Joconde*, ont été cachées dans le château à la barbe de l'occupant. En août 1944, son curé chanoine, qui était alsacien, a réussi à sauver 40 otages. La commune a reçu la croix de guerre à la Libération.

Chambord doit vivre ! Comme l'a dit M. Sueur, nous ne pouvons pas accepter qu'un seul des 36 000 maires de notre pays soit dépossédé de ses prérogatives, que des injonctions se substituent à ses compétences, et qu'il soit réduit à la condition d'obligé. Cet amendement est essentiel pour protéger les libertés locales et les principes républicains.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Beau rappel historique. Malheureusement, je me dois de faire remarquer aux auteurs, éminents membres de la commission des lois, que nous sommes là bien loin de notre texte.

Peut-être avant d'envisager une disposition législative, faut-il trouver une solution dans le règlement intérieur de l'Epic ? Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La situation est effectivement très tendue à Chambord parce que l'Epic couvre la totalité du territoire de la commune. Ce conflit peut sembler microcholin, il n'en est rien : nous parlons des pouvoirs du maire et de démocratie.

Néanmoins, cette question relève de la ministre de tutelle de cet établissement, Mme Filippetti. Au nom du Gouvernement, je dois vous donner un avis défavorable.

Mme Jacqueline Gourault. – Merci pour cette réponse, même si elle est défavorable. Un certain nombre de personnalités tentent d'avancer sur le sujet, heureusement... Si l'amendement est rejeté, je compte sur vous, madame la ministre, pour intervenir auprès de Mme Filippetti.

L'amendement n°459 est adopté et devient un article additionnel.

ARTICLE 85 (Appelé en priorité)

Mme la présidente. – Amendement n°531 rectifié, présenté par Mme Lienemann et MM. Mirassou et Vaugrenard.

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^{er} 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. »

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

L'amendement n°531 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

L'article 85, modifié, est adopté.

L'article 86 est adopté.

L'amendement n°13 rectifié quater n'est pas défendu.

L'article 87 est adopté.

Mme la présidente. – Nous revenons au titre III.

ARTICLES ADDITIONNELS APRÈS L'ARTICLE 49 QUATER

Mme la présidente. – Amendement n°212, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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 ».

Mme Mireille Schurch. – Il convient d'accroître le taux de centralisation des dépôts du livret A, donc les moyens du fonds d'épargne géré par la Caisse des dépôts et consignations pour financer le logement social.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Cela n'aura pas d'effet sur la construction de logements sociaux. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – *Idem.*

L'amendement n°212 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°213, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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.

Mme Évelyne Didier. – Étudions la possibilité d'instaurer un PTZ pour les offices d'HLM. Cet amendement avait été adopté par le Sénat en 2011 dans la première loi de finances discutée par un Sénat de gauche, je le rappelle.

M. Claude Bérît-Débat, *rapporteur.* – Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Également.

Mme Mireille Schurch. – M. Vergès souligne l'intérêt d'un tel mécanisme pour l'outre-mer : 166 000 personnes attendent un logement dans les quatre DOM.

La situation est alarmante selon l'Insee : 22 % de la population de La Réunion vit dans des logements trop petits - c'est deux fois la moyenne nationale. Quatre villes dans l'île sont parmi les plus pauvres de France.

Encore plus qu'en métropole, le logement est un secteur clé. D'où le rapport sur les outils de défiscalisation conduit par la délégation sénatoriale à l'outre-mer. Il faudrait multiplier par trois la ligne budgétaire unique pour répondre aux besoins. Fermer le robinet n'est pas concevable. Un PTZ ou un prêt amélioré réduirait la dépense fiscale et contribuerait à la production de logements. Les réactions des bailleurs sont plutôt favorables.

Le rapport demandé est particulièrement important pour l'outre-mer.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Distinguons deux choses : créer un PTZ pour les bailleurs sociaux, ce que nous pouvons faire sans passer par un rapport ; et un PTZ remplaçant la défiscalisation outre-mer. Le Gouvernement, dans sa grande sagesse, n'a pas voulu d'un *stop and go* et nous a demandé de patienter jusqu'à la loi de finances. Je veillerai alors à ce que la question soit traitée.

L'amendement n°213 n'est pas adopté.

L'article 49 quinquies est adopté.

ARTICLE 50

Mme la présidente. – Amendement n°696 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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 » ;

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

L'amendement n°696 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°338 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

Alinéas 10 à 22

Supprimer ces alinéas.

M. Philippe Dallier. – Voici l'affaire de l'agrément des SEM qui gèrent les logements sociaux. Je ne comprends pas l'objectif recherché, sinon de créer de la paperasserie administrative.

Mme la présidente. – Amendement n°3 rectifié *bis*, présenté par M. J.L. Dupont et les membres du groupe UDI-UC.

I. - Alinéas 10 à 12

Supprimer ces alinéas.

II. - Alinéas 20 à 22

Supprimer ces alinéas.

Mme Jacqueline Gourault. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°153 rectifié *quater*, présenté par MM. Daunis, Chastan, Chiron, Anziani, Berson, Antoinette et Besson, Mme Claireaux et MM. Kerdraon, Mohamed Soilihi, Marc et Courteau.

M. Marc Daunis. – Soumettre les SEM à un agrément semble paradoxal. Il ne se justifie ni au regard du droit européen, ni à celui du droit interne. Nous nous rallierons à l'amendement n°800 du rapporteur, plus équilibré.

L'amendement n°153 rectifié quater est retiré.

Mme la présidente. – Amendement identique n°214, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Mme Mireille Schurch. – J'attends les explications du rapporteur et de la ministre avant de me décider.

L'amendement n°582 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°800, présenté par M. Bérît-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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. » ;

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Mon amendement est de compromis, il vise à agréer automatiquement les sociétés d'économie mixte ayant signé une convention d'utilité sociale (CUS). J'invite les auteurs des amendements n°338 rectifié, 3 rectifié *bis* et 214 à les retirer et à se rallier à mon amendement.

Mme Cécile Duflot, ministre. – J'ai reçu beaucoup de courrier sur ce point !

Notre but est de supprimer toute vulnérabilité des SEM au regard du statut de SIEG défini à l'article 106 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFUE), tout en garantissant un traitement équitable des acteurs.

L'agrément automatique pour les SEM ayant signé un CUS, nous voulions le prévoir au niveau réglementaire afin de ne pas avoir à modifier la loi au cas où le CUS changerait. Vous préférez le passage par la loi : soit. Il ne faudra pas oublier de la modifier si d'aventure les règles des CUS étaient changées.

À M. Dallier : il n'existe pas de périmètre défini en Seine-Saint-Denis...

M. Philippe Dallier. – D'où l'émoi de l'administration...

Mme Cécile Duflot, ministre. – L'absence de périmètre vaut périmètre départemental.

M. Philippe Dallier. – Soit, mais la mixité sociale et les ZUS ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Un tiers des 8 500 ménages éligibles au Dalo ont été relogés sur le contingent préfectoral. Madame Didier, je vous adresserai par écrit la réponse à votre question sur le nombre de personnes ayant refusé un relogement par trois fois.

Revenons au débat sur les SEM : retrait des amendements n°338 rectifié, 3 rectifié *bis* et 214.

M. Philippe Dallier. – La CUS entraînera l'agrément, n'est-ce pas ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Oui.

L'amendement n°338 rectifié est retiré.

L'amendement n°3 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°214.

L'amendement n°800 est adopté.

L'article 50, modifié, est adopté.

ARTICLE 51

Mme la présidente. – Amendement n°215, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 5 à 7

Supprimer ces alinéas.

Mme Mireille Schurch. – Nous sommes opposés à la possibilité donnée aux SEM d'aller au-delà de l'indice IRL pour la révision des loyers et des charges.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Les SEM ne seraient pas traitées à la même enseigne que les HLM. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°215 n'est pas adopté.

L'amendement n°498 rectifié n'est pas défendu.

*L'article 51 est adopté,
de même que l'article 51 bis A.*

L'article 51 bis demeure supprimé.

ARTICLE 52

Mme Éliane Assassi. – Cet article prévoit le rattachement des affaires publiques de l'habitat aux EPCI et crée ainsi une responsabilité supplémentaire au bénéfice des intercommunalités.

Nous nous faisons une autre idée du rôle de l'État régalién. Nous sommes pour le respect de l'échelon communal. Les communes sont le poumon démocratique de notre pays ; la population, dont on a malheureusement peu parlé dans ce débat, a besoin de proximité avec les élus.

L'État se désengage au moment même où les dotations aux collectivités territoriales sont gelées ou diminuées : c'est inacceptable. Ce n'est pas un projet de décentralisation, mais de dévitalisation des communes. Le Gouvernement doit revoir sa copie pour mettre en œuvre le changement tant attendu par nos concitoyens.

Mme la présidente. – Amendement n°676 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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^{er} 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. »

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°218, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéas 1 à 8

Supprimer ces alinéas.

Mme Mireille Schurch. – Les maires ne veulent pas se défaire de leurs compétences. Le rattachement des offices publics de l'habitat doit n'être qu'une possibilité. Pour avoir des intercommunalités fortes, elles doivent porter des projets librement consentis. Les maires seraient-ils inaptes à mener une politique du logement ?

Mme la présidente. – Amendement n°535, présenté par M. Placé et les membres du groupe écologiste.

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^{er} 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. ».

M. Jean-Vincent Placé. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°150 rectifié, présenté par Mme Lamure et les membres du groupe UMP.

I. – Alinéas 3 et 4

Rédiger ainsi ces alinéas :

« À partir du 1^{er} 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.

Mme Catherine Procaccia. – En procédant à un rattachement obligatoire des offices communaux à un EPCI, le projet de loi, qui semble anticiper un transfert total de la compétence habitat aux EPCI, prive les communes de leur principal moyen d'action.

L'amendement n°295 rectifié n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°583 rectifié.

Mme la présidente. – Amendement n°12 rectifié *bis*, présenté par M. Kaltenbach, Mme Lienemann et M. Carvounas.

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^{er} janvier 2016.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur.* – Avis défavorable à l'amendement n°218 qui remet en cause le transfert de la compétence habitat aux EPCI.

Retrait de l'amendement n°535, satisfait. Quant à l'amendement n°150 rectifié, avis défavorable pour les raisons précédemment évoquées. Je propose que les auteurs de l'amendement n°12 rectifié *bis* se rallient à l'amendement n°105 de M. Vandierendonck.

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

L'amendement n°676 rectifié bis est retiré.

L'amendement n°218 n'est pas adopté.

M. Jean-Vincent Placé. – Nous avons élaboré cet amendement en collaboration avec Mme Lienemann. Nous lui préférons toutefois le nôtre, le n°535.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je me permets d'insister auprès de M. Placé pour qu'il retire son amendement.

M. Jean-Vincent Placé. – Comment résister à une collègue ancienne ministre du logement et ancienne élue de l'Essonne ?

L'amendement n°535 est retiré.

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

L'amendement n°12 rectifié bis est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°105, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« À compter du 1^{er} 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^o de l'article L. 421-8 du code de la construction et de l'habitation au sein du conseil d'administration de l'office. »

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis.* – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°148 rectifié, 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.

M. Philippe Dallier. – « Défendu » ? C'est un peu court quand il s'agit du Grand Paris... Nous y reviendrons en deuxième lecture. Mais n'y a-t-il pas là un problème constitutionnel ?

L'amendement n°294 rectifié n'est pas défendu.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur.* – Avis favorable à l'amendement n°105 de compromis.

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – J'ignore l'issue de la loi sur les métropoles, mais adopter ces amendements dans le cadre de la loi Alur n'a pas de sens. Je demande leur retrait.

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis.* – J'ai eu l'immense chance (*sourires*) de rapporter le texte Métropoles... Je rejoins Mme la ministre : réservons cela pour la deuxième lecture. Reste que tous les organismes HLM de la métropole lilloise sont rattachés à un EPCI. J'essaie de rester cohérent, d'un texte à l'autre !

L'amendement n°148 rectifié est retiré.

Mme Catherine Procaccia. – Les offices HLM de mon département sont inquiets.

M. Claude Dilain. – Personne ne veut que les HLM soient rattachés à la métropole. C'est au niveau des conseils de territoire qu'il faut agir.

Mme Catherine Procaccia. – Très bien ! Ce sera noté au *Journal officiel* !

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis.* – Sensible aux arguments du ministre, je retire l'amendement n°105 et j'attends la deuxième lecture du texte « Métropoles ». Mais qu'on ne me reproche pas ensuite de n'avoir rien fait au moment de l'examen de la loi Alur !

L'amendement n°105 est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°537, présenté par M. Placé et les membres du groupe écologiste.

Après l’alinéa 8

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À compter du 1^{er} 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 rattachement 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. »

M. Jean-Vincent Placé. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°678 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

Les amendements identiques n°s 537 et 678 rectifié, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°219, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 12

Supprimer cet alinéa.

Mme Mireille Schurch. – Les auteurs de cet amendement considèrent que le boni de liquidation doit financer exclusivement la politique de logement social et non pouvoir être utilisé librement comme le prévoit cet alinéa. Le boni de liquidation doit être fléché pour financer exclusivement le logement social.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis favorable. C’est une très bonne idée.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable également. On se demande pourquoi personne n’avait eu cette idée !

L’amendement n°219 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°536 rectifié, présenté par M. Placé et les membres du groupe écologiste.

Après l’alinéa 12

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – La section 2 du chapitre 1^{er} 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. »

M. Jean-Vincent Placé. – Défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°677 rectifié *bis*, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

Les amendements identiques n°s 536 et 677 rectifié bis, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.

Mme la présidente. – Amendement n°720, présenté par M. Dantec et les membres du groupe écologiste.

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 » ;

M. Jean-Vincent Placé. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Également.

L’amendement n°720 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°220, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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 situe 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 :

Mme Évelyne Didier. – La vente de logements sociaux doit être interdite dans les villes qui font l'objet d'un arrêté de carence. L'avis de la commune doit en outre être rendu obligatoire sur cette possibilité de vente de logements sociaux.

Quand le Gouvernement incite les collectivités territoriales à réduire leurs dépenses, les inciter à ne pas gaspiller les deniers publics est une mesure de bon sens !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Cette mesure pénaliserait surtout sur les bailleurs, qui peuvent avoir besoin de vendre pour réaliser de nouvelles opérations. Avis défavorable.

Mme Évelyne Didier. – C'est incroyable !

Mme Cécile Duflot, ministre. – Droit de suite, puisque nous avons longuement discuté de cette question lors de l'examen de la loi Duflot I ; le dispositif auquel nous avons abouti me semble équilibré, puisqu'il prévoit l'intervention du préfet et éventuellement celle du ministre. Je sollicite le retrait de votre amendement.

Mme Évelyne Didier. – Avez-vous des informations sur le résultat de ce dispositif ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – C'est un peu tôt.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Trois cas m'ont été soumis depuis l'adoption de la loi. La vente de patrimoine des offices HLM peut être utile, mais ce ne doit pas être l'alpha et l'oméga.

L'amendement n°220 est retiré.

L'article 52, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

L'amendement n°292 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°340 rectifié, présenté par M. Milon et les membres du groupe UMP.

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, il est inséré 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. »

Mme Catherine Procaccia. – Sans incidence sur la rémunération annuelle brute des directeurs généraux d'offices publics qui est fixée par décret, cette proposition d'amendement vise à harmoniser les règles applicables aux conditions d'exercice des directeurs généraux d'offices publics de l'habitat avec les dispositions applicables aux personnels salariés des offices.

Aujourd'hui un directeur général adjoint, ou un autre agent qui devient directeur général, perd les acquis des accords collectifs négociés dans son office, sans bénéficier pour autant des protections dont bénéficient 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.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Nous avons estimé en commission que les directeurs généraux n'étaient pas trop malheureux, et que cette demande était excessive. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°340 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°293 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°392 rectifié, présenté par M. Carle et les membres du groupe UMP.

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 habitation 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. »

M. Philippe Dallier. – Cet amendement est plus facile à défendre...

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis favorable.

Mme la présidente. – Amendement identique n°702, présenté par Mme Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – M. Dallier l'a parfaitement défendu.

Les amendements n°392 rectifié et 702 sont adoptés et deviennent un article additionnel.

L'amendement n°267 rectifié bis n'est pas défendu.

L'article 53 est adopté.

L'article 54 demeure supprimé.

L'article 54 bis est adopté.

ARTICLE 54 TER

Mme la présidente. – Amendement n°137 rectifié, présenté par MM. Dallier et Beaumont, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Gaillard, Grignon, Houpert, Karoutchi, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mmes Procaccia et Sittler.

Supprimer cet article.

Mme Catherine Procaccia. – La possibilité pour les bailleurs HLM de louer une place de stationnement avec un logement social construit avant le 5 janvier 1977 est supprimée par le nouvel article 54 ter. Nous ne comprenons pas pourquoi.

L'amendement n°461 rectifié quater n'est pas défendu.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis. Ce n'est pas une possibilité, mais une obligation.

M. Philippe Dallier. – Je comprends bien, mais cela risque de se traduire par une perte de recettes pour les offices. Cela dit, les locataires qui n'ont pas de véhicule comprennent mal qu'on les oblige à louer un parking !

L'amendement n°137 rectifié est retiré.

L'article 54 ter est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

L'amendement n°14 rectifié n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°661 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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 ».

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu avec une grande énergie.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis favorable avec une grande sympathie.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°661 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

ARTICLE 55

Mme la présidente. – Amendement n°221, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

Mme Mireille Schurch. – Amendement de principe : il ne paraît pas normal que la CGLLS, qui est alimentée par les cotisations des organismes HLM, assure le financement de l'Agence nationale pour l'information pour le logement.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable : vous supprimez un financement indispensable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis défavorable pour la même raison.

L'amendement n°221 n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°700 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°700 rectifié est adopté.

L'amendement n°268 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement identique n°679 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur.* – Avis défavorable : c'est très compliqué...

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Ces précisions figureront dans un décret.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Les sommes concernées serviront-elles bien à financer le logement social ?

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – Vous pouvez être tranquille.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je resterai vigilante. Ce débat aura lieu avec l'Union sociale pour l'habitat.

L'amendement n°679 rectifié est retiré.

L'article 55, modifié, est adopté.

Les articles 55 bis et 55 ter sont successivement adoptés.

ARTICLE 56

Mme la présidente. – Amendement n°222, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Supprimer cet article.

Mme Mireille Schurch. – Le droit au logement doit être garanti par l'État et cette compétence ne peut être déléguée aux intercommunalités. Le présent article, sous couvert de renforcement des compétences des intercommunalités, correspond en réalité à un désengagement de l'État.

Nous refusons ces délégations de compétences supplémentaires. Le Dalo est un droit constitutionnel que l'État s'est engagé à garantir ; la dimension nationale de la politique du logement est le meilleur gage de solidarité.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur.* – Nous considérons au contraire que la délégation de compétence aux EPCI est une réussite : il faut continuer. Avis défavorable.

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

L'amendement n°222 n'est pas adopté.

L'amendement n°510 rectifié bis n'est pas défendu.

Mme la présidente. – Amendement n°802, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 4

Après les mots :

Aix-Marseille-Provence

insérer le mot :

mentionnées

L'amendement rédactionnel n°802, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°697 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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, » ;

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur.* – Avis favorable.

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

L'amendement n°697 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°801, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Cet amendement propose de compléter le bloc de compétences délégué aux intercommunalités dans le cadre des conventions de délégation des aides à la pierre. En particulier, il prévoit de déléguer non seulement l'attribution des aides de l'Anah mais aussi la signature des conventions ouvrant droit pour les propriétaires privés aux seuls avantages fiscaux, dans le cadre du dispositif de conventionnement sans travaux.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°801 est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°106, présenté par M. Vandierendonck, au nom de la commission des lois.

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.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Défendu.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis défavorable.

L'amendement n°106 n'est pas adopté.

Les amendements n°511 rectifié bis et 512 rectifié bis ne sont pas défendus.

Mme la présidente. – Amendement n°803, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 30

Supprimer cet alinéa.

L'amendement rédactionnel n°803, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°805, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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 » ;

L'amendement de coordination n°805, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 56, modifié, est adopté.

ARTICLE 57

Mme la présidente. – Amendement n°806, présenté par M. Bérit-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

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

L'amendement de coordination n°806, accepté par le Gouvernement, est adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°680 rectifié, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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 » ;

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Défendu.

L'amendement n°680 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

L'amendement n°647 rectifié n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°545 rectifié.

Mme la présidente. – Amendement n°145 rectifié *bis*, présenté par M. Dallier, Mme Bruguière, MM. Cambon, Carle et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Grignon, Houpert, Laufoaulu, Lefèvre, Leleux et Milon et Mme Sittler.

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 » ;

M. Philippe Dallier. – L'amendement proposé vise à sécuriser ceux, élus ou non, qui interviennent comme salariés, dirigeants, administrateurs, présidents ou membres du conseil de surveillance dans un organisme HLM ou un collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (CIL).

Les amendements n°s 414 rectifié bis et 751 ne sont pas défendus.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. – Avis défavorable.

L'amendement n°145 rectifié bis n'est pas adopté.

L'amendement n°711 rectifié n'est pas défendu.

L'article 57, modifié, est adopté.

ARTICLE ADDITIONNEL

Mme la présidente. – Amendement n°223, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

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 % ».

Mme Mireille Schurch. – Les employeurs doivent participer à l'effort en faveur du logement.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable. Cela représenterait 1,5 milliard d'euros.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°223 n'est pas adopté.

ARTICLE 57 BIS

Mme la présidente. – Amendement n°681, présenté par Mme Rossignol et les membres du groupe socialiste et apparentés.

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

M. Marc Daunis. – Cet amendement renforce la lutte contre la précarité énergétique et permet la rénovation massive des logements.

L'amendement n°681, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

L'article 57 bis, modifié, est adopté.

ARTICLES ADDITIONNELS

L'amendement n°49 rectifié est retiré.

Mme la présidente. – Amendement n°48 rectifié, présenté par M. Dallier, Mme Bruguère, MM. Cambon, Carle, Cléach et Cointat, Mme Farreyrol, MM. Houpert, Lafoaulu, Lefèvre et Milon, Mmes Procaccia et Sittler et M. Grignon.

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

M. Philippe Dallier. – Ce dispositif, déjà adopté par le Sénat dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2012, ne coûte rien à l'État et favorise le conventionnement.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Défavorable.

M. Philippe Dallier. – Pourquoi ?

L'amendement n°48 rectifié n'est pas adopté.

Mme la présidente. – Amendement n°470, présenté par le Gouvernement.

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 1^{er} 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 oeuvre 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 1^{er} 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.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Cet article habilite le Gouvernement à prendre des ordonnances pour simplifier la lecture du code de la construction et de l'habitation et pour intégrer dans le code de la construction et de l'habitation les principales mesures relatives à l'habitation et la construction.

La codification se fait à droit constant, évidemment.

M. René Vandierendonck, rapporteur pour avis. – Très bien !

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Avis favorable.

L'amendement n°470 est adopté et devient un article additionnel.

Mme la présidente. – Je tiens à vous remercier : la concision n'a pas nui au débat, bien au contraire, d'autant que souvent concision rime avec précision !

Interventions sur l'ensemble

M. Félix Desplan. – Ce texte est le fruit d'un travail et d'un dialogue remarquables. Mais j'attire votre attention sur la situation de l'outre-mer, où l'article 3 ne trouvera guère à s'appliquer, vu la vétusté des logements.

Mme Évelyne Didier. – Présenter au Parlement des textes aussi denses ne permet pas de travailler correctement. Certes, nous avons réussi à faire bouger les lignes - seize de nos amendements ont été adoptés -, certes, nous avons obtenu des engagements du Gouvernement sur la GUL et les libertés communales, mais force est de constater que ce texte n'est pas à la hauteur de la crise du

logement ; il n'inverse pas le désengagement financier de l'État.

Malgré ses lacunes, ce texte comporte quelques avancées : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre les marchands de sommeil, rééquilibrage des relations entre propriétaires et locataires, loyers exorbitants...

Espérons que les nouvelles règles d'infrastructures n'empêcheront pas des intercommunalités de projet. Nous nous félicitons que le Sénat soit revenu sur le transfert obligatoire des compétences.

Le Dalo doit être de la responsabilité de l'État, de même que l'aide aux collectivités territoriales sur les documents d'urbanisme. Nous serons très vigilants sur le sort de nos amendements à l'Assemblée nationale ; nous restons fermement opposés au transfert du Dalo aux intercommunalités, ainsi qu'au rattachement des offices HLM à celles-ci.

Nous voterons ce texte en l'état, en espérant de nouvelles avancées au cours de la navette. Il faudra aller plus loin, notamment lors de la loi de finances, ce qui nous conduit à réserver notre position pour la deuxième lecture.

Nous souhaitons que les aides à la pierre repartent à la hausse pour atteindre 800 millions, comme le président de la République s'y était engagé. Nous y serons attentifs ; dans le domaine du logement aussi, il faut en finir avec l'austérité.

M. Jean-Vincent Placé. – Non, ma présence n'a pas accéléré des débats dont je veux souligner la qualité. Je remercie tous ceux qui ont contribué à renforcer ce projet. Pour nous parlementaires, examiner un texte qui améliore réellement et sensiblement la vie de nos concitoyens est une satisfaction immense.

Le logement est une priorité du Gouvernement, on ne peut que s'en réjouir. Les relations entre propriétaires et locataires seront rééquilibrées. L'encadrement des loyers, la GUL sont des mesures de justice, qui feront date. Dans un tel contexte d'austérité, je salue votre détermination, madame la ministre.

Nos rapporteurs ont bien travaillé, ainsi que le président Raoul.

Le texte porte aussi en lui un changement environnemental, grâce aux nouvelles règles d'urbanisme et aux dispositions relatives à la qualité énergétique des logements.

Le PLUI est une nécessité : mutualisons les moyens, à une échelle plus large que la commune, pour répondre aux défis. Le dispositif retenu est suffisamment souple ; il contribuera à la construction de logements.

Nous pouvons tous reconnaître la considération de madame la ministre et de ses conseillers à l'égard du Sénat. Qu'ils en soient remerciés.

Nous voterons ce beau projet de loi avec enthousiasme. Ce n'est pas tous les jours que nous soutenons le Gouvernement avec autant de conviction. *(Sourires)*

M. Marc Daunis. – Le complexe du scorpion...

M. Philippe Dallier. – Nous avons examiné plus de 800 amendements en quarante-cinq heures ; l'Assemblée nationale en avait examiné 1 300 en trente-six heures... Le texte issu de nos travaux sera sans doute meilleur, parce que grâce à notre Règlement, nous avons le temps de débattre.

Merci aux présidents de séance, aux rapporteurs et à Mme la ministre, toujours pédagogique. Ce fut un beau débat, sans poussée de fièvre.

Ce texte comporte des avancées, sur les marchands de sommeil et l'habitat indigne. En revanche, sur les trois gros morceaux, notre avis n'a pas changé.

L'encadrement des loyers, comme l'a montré le professeur Michel Mouillart, pourrait faire baisser les loyers dans les grands appartements des beaux quartiers et augmenter ceux de ménages modestes. Puis est venu le rapport du CAE, composé à en croire certains de « professeurs Tournesol »...

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Je le maintiens : la Fnaim a qualifié ce rapport d'« élucubration ».

M. Philippe Dallier. – En Allemagne, le juge peut trancher, la démographie n'est pas la même, et Berlin n'est pas Paris... Les investisseurs se désengageront.

Quant à la GUL, elle n'a d'universel que le nom. À force de se payer de mots, les politiques donnent aux citoyens le sentiment qu'ils se paient leur tête, les poussant ainsi vers les extrêmes... Comment financer ce système très lourd ? Comment l'effort sera-t-il réparti entre propriétaires et locataires ? Nous devons attendre la loi de finances initiale...

Sur le PLUI, si le texte de la commission est plus protecteur pour les maires, leur inquiétude est grande. Il faudra y revenir.

Nous ne voterons donc pas ce texte. Espérons, encore une fois, que les investisseurs privés ne fuiront pas. Les conséquences seraient catastrophiques. *(Applaudissements à droite)*

Mme Jacqueline Gourault. – Il me revient d'expliquer le vote du groupe UDI-UC au terme d'un débat où M. Dubois, Mme Létard, M. Jarlier, ont été nos figures de proue.

Nous achevons une course de fond : nous avons examiné 820 amendements en cinquante heures. Le débat fut exceptionnellement dense. La Haute Assemblée a joué son rôle en imprimant sa marque. Les rapporteurs ont tous travaillé avec sérieux, entrain et sens de l'écoute.

Ce projet de loi comprend de nombreuses avancées pour les citoyens et les élus. Mais il est trop long et l'examen technique de toutes ses dispositions reste impossible. Le groupe UDI-UC est déçu que les contributions aient été repoussées, ou adoptées contre l'avis du Gouvernement - notamment à l'article 64.

Nous restons profondément opposés à l'article 3, qui étatique les relations privées entre propriétaires et locataires. La fixation du loyer médian par les préfets est impraticable. Et cette mesure aura des effets pervers, notamment pour les plus pauvres. Ce n'est pas d'encadrement dont ce secteur a besoin, mais d'assouplissement et d'oxygène.

Sur la GUL, je salue l'initiative du président Raoul de créer un groupe de travail pour imaginer un système assurantiel.

Nous refusons tous les transferts obligatoires de la compétence en urbanisme aux intercommunalités. L'amendement adopté à l'article 64 nous satisfait néanmoins. En revanche, M. Jarlier n'est pas content du vote sur les constructions en zone rurale.

Nous ne pourrions voter pour ce projet de loi.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Merci, madame la ministre, de votre implication et du dialogue constructif qui s'est noué. Merci aux rapporteurs qui ont su trouver des compromis.

Beaucoup pensaient que vous trébucheriez au Sénat, madame la ministre. Ils se sont trompés, parce que vous avez eu le souci de rassembler largement. Oui, la question républicaine du logement doit nous réunir.

Sur tous les sujets, le Sénat a beaucoup apporté à ce texte. Nous tenons à ce que le texte de la commission sur les PLUI soit soutenu par le Gouvernement à l'Assemblée nationale.

Sur l'habitat indigne, les marchands de biens, les offices HLM, nous tenons beaucoup aux mesures adoptées. Il faudra encore travailler d'ici la deuxième lecture. Puisse-t-elle être aussi réussie.

Cette loi marquera l'histoire. Elle rapprochera les loyers des revenus, protégera propriétaires et locataires. Grâce à elle, nous allons vers cet idéal républicain qu'est le droit au logement pour tous. *(Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes)*

M. Marc Daunis. – Le président Raoul a dû partir. Nos débats ont fait honneur au Sénat, notamment sur la GUL et le PLUI. 339 amendements adoptés en commission, dont 278 de nos rapporteurs, - et 18 du groupe UMP, autant que du groupe socialiste. En séance, 217 amendements ont été adoptés. Les chiffres démontrent la qualité de notre travail et de l'écoute.

Je salue chacun des rapporteurs, tout particulièrement MM. Dilain et Bérit-Débat, qui ont fait

un travail titanesque, et grandement amélioré le texte. Merci à Mme la ministre pour la précision - la pédagogie - de ses interventions.

Lors de votre première intervention au Sénat, à l'occasion de l'examen d'une proposition de loi de M. Repentin, le président Raoul avait émis le souhait que vous reconnaissiez la qualité des travaux et la liberté de ton de la Haute Assemblée : j'espère que c'est le cas.

Nous avons pris date sur la GUL et d'autres sujets, pour enrichir encore le texte.

Sur le PLUI, aujourd'hui dans une intercommunalité, la moitié des communes représentant les deux tiers de la population peut imposer sa volonté à l'autre : à cette fausse liberté, nous avons substitué une vraie protection : la minorité de blocage. Un message de respect pour les maires...

Mme Catherine Procaccia. – On verra...

M. Marc Daunis. – Ils l'apprécient !

J'espère que le Sénat adoptera ce texte, qui bien qu'il n'ait pas été étudié à vive allure, n'en a pas moins fière allure. *(Exclamations laudatives et applaudissements)*

Mme Éliane Assassi. – Nous avons combattu la loi Boutin. Dès 2012, nous avons dit que ce Gouvernement pourrait compter sur les communistes pour soutenir des politiques de rupture : nous avons voté le renforcement de la loi SRU.

Les attentes étaient fortes. Depuis, nous avons formulé des propositions. Nos amendements les traduisaient ; seize ont été adoptés.

M. Marc Daunis. – J'en ai compté dix-sept.

Mme Éliane Assassi. – Plus que le nombre, c'est le sens qui importe. Or nous sommes dans une situation étrange. Les textes que nous allons bientôt examiner, à commencer, lundi, par la réforme des retraites, montrent que le Gouvernement refuse de s'attaquer à l'économie de la rente. Qu'en est-il de celui-ci et quels financements l'accompagnent-ils ?

Sur l'intercommunalité, notre position a été caricaturée, comme elle l'avait été sur les métropoles. Nous sommes pour l'intercommunalité - nous dirigeons des intercommunalités - mais nous contestons toute forme d'obligation parce que nous sommes partisans d'intercommunalités de projet.

Nous voterons ce texte, qui va dans le bon sens. Mais nous ne voudrions pas que les avancées acquises ici soient désavouées à l'Assemblée nationale. C'est la clef de notre vote en deuxième lecture.

Merci, madame la ministre, d'avoir su écouter et argumenter avec précision. Merci aussi aux rapporteurs, au président Raoul, ainsi qu'à leur équipe. Merci à Mme la présidente Khiari, qui a présidé nos

dernières séances de façon remarquable.
(*Applaudissements à gauche*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Le groupe socialiste tient aussi à saluer la présidence, ainsi que tous ceux qui nous ont aidés.

M. René Vandierendonck, *rapporteur pour avis.* – Nous ne nous connaissons pas, madame la ministre, quand j'ai eu la chance d'être désigné rapporteur. Je salue votre écoute et votre compétence. Sur l'habitat indigne, il y a longtemps qu'on ne sentait plus de souffle. Il y a encore des réglages à faire, mais nous avons progressé.

Vous n'êtes pas tombée dans le piège. À quelques mois des élections municipales et sénatoriales, c'était une gageure... (*Sourires*) Mais vous sous-estimez peut-être une réalité : des générations d'énarques ont estimé que les transferts à l'intercommunalité étaient l'unique solution pour nos territoires. Ce texte réinvente la façon de partager les compétences. Pourquoi donc le principe de subsidiarité et la codécision serait-il l'apanage du droit européen ? Je suis pour un PLUI élaboré en concertation avec les communes.

Merci pour les copropriétaires, les habitants d'immeubles dégradés, et pour les élus qui ont affaire à des friches : ce texte va dans le sens de la ville durable. Sur la préemption, des progrès restent à faire. Énoncée par une circulaire, la méthode du compte à rebours devrait être corrigée, car elle introduit le raisonnement spéculatif à l'intérieur même de l'appareil d'État. (*M. Marc Daunis confirme*)

Nous ne demandons qu'à travailler avec vous, de même que nos commissions ont travaillé ensemble. Ne relâchons pas notre attention à la mi-temps !
(*Applaudissements à gauche et au centre*)

M. Claude Dilain, *rapporteur.* – Nous voici au terme d'une cinquantaine d'heures de débat, heureusement passionné puisqu'il s'agit de l'habitat. Passionné, mais aussi respectueux, et de haut niveau.

En proposant de créer un groupe de travail sur le GUL, le président Raoul a ouvert une voie. L'idée d'une garantie est ancienne, elle n'est pas partisane. Malgré cela, un fort clivage est apparu dès la présentation de ce texte : ce n'était pas bon.

L'extension de la trêve hivernale, proposée par nos collègues CRC aura une incidence pour tous les Français. Sur les copropriétés, le texte a été enrichi - je pense notamment aux fonds de prévoyance.

Les médias parleront de l'encadrement des loyers, de la GUL, mais ce qui me paraît historique, c'est la lutte contre les marchands de sommeil et les copropriétés dégradées. Dix-huit ans durant, en tant que maire, j'ai été reçu par les ministres successifs, voire plus haut, avec commisération : « C'est terrible, en effet, mais impossible de toucher à la loi de 1965 ». Eh bien, il y aura un avant et un après la loi Alur.

J'ai eu un immense plaisir à travailler avec vous et votre cabinet. Merci aussi à l'équipe de la commission dont l'apport a été indispensable.

Merci, enfin, aux présidents de séance et tout particulièrement à la présidente Khiari.
(*Applaudissements*)

M. Claude Bérít-Débat, *rapporteur.* – Merci à Mme la ministre de son écoute, de sa compétence, de ses qualités pédagogiques. Merci à votre cabinet, à votre administration et aux fonctionnaires de la commission.

J'ai travaillé sur le titre III en étroite coopération avec Mme Lienemann, que nous avons amélioré sur les SEM ou encore sur les organismes HLM.

Sur le titre IV, j'avais observé lors de votre audition que deux points faisaient problème, le PLUI et l'urbanisme commercial. Tandis que celui-ci a été renvoyé au texte du ministre de l'artisanat et du commerce, celui-là a été défendu par des collègues qui y avaient d'abord été hostiles. J'y étais pour ma part favorable : mon intercommunalité en met un en place.

Les associations d'élus sont satisfaites du texte que nous avons voté. Nous comptons sur vous, madame la ministre. Si l'Assemblée nationale revient sur la minorité de blocage, je crains un rejet du projet de loi par le Sénat en deuxième lecture, voire un échec en CMP.

En séance, nous avons su trouver des compromis et travailler en bonne intelligence. Que M. Jarlier mesure les avancées obtenues sur les communes de montagne.

Merci enfin à la présidence, et surtout à Mme Khiari.

À la demande du groupe UMP, le projet de loi est mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants	347
Nombre de suffrages exprimés	342
Pour l'adoption.....	176
Contre	166

Le Sénat a adopté.

(Applaudissements sur les bancs socialistes et des commissions)

Mme la présidente. – Je remercie tous ceux qui nous ont aidés dans notre travail. Le Sénat a joué dans ce débat tout son rôle de représentant des collectivités territoriales, mais aussi son rôle de législateur, au service de l'intérêt général et attentif à la vie quotidienne de nos concitoyens. Nous venons de voter un texte de 360 pages. La navette continue !

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je vous remercie à mon tour, d'autant plus sincèrement que nos échanges ont démontré la valeur du débat démocratique. Vos deux rapporteurs, dont l'apport est décisif, ont travaillé d'arrache-pied, ainsi que vos trois rapporteurs pour avis. Certains sujets ne sont vraiment pris en considération que lorsque portés par un texte de loi d'ampleur. Que l'encadrement des loyers suscite des réactions idéologiques ne me gêne nullement : cela fait partie du débat. Quoi qu'il en soit, l'engagement n°22 du candidat Hollande est en passe d'être tenu.

Ce travail n'aurait pas été possible non plus sans l'engagement du président Raoul. Soyez remerciée également, madame la présidente.

Ce texte affirme, sans timidité, un changement de cap politique. Il fait le choix de la régulation dans le respect des oppositions. Je souhaite qu'il soit encore amélioré au cours de la navette.

Prochaine séance, lundi 28 octobre 2013, à 15 heures.

La séance est levée à 19 h 40.

Jean-Luc Dealberto

Directeur des comptes rendus analytiques

ORDRE DU JOUR

du lundi 28 octobre 2013

Séance publique

À 15 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).