



CONFÉRENCE DE CONSENSUS

12 décembre 2017 - 8 février 2018

Projet de loi portant Évolution du Logement,
de l'Aménagement et du Numérique

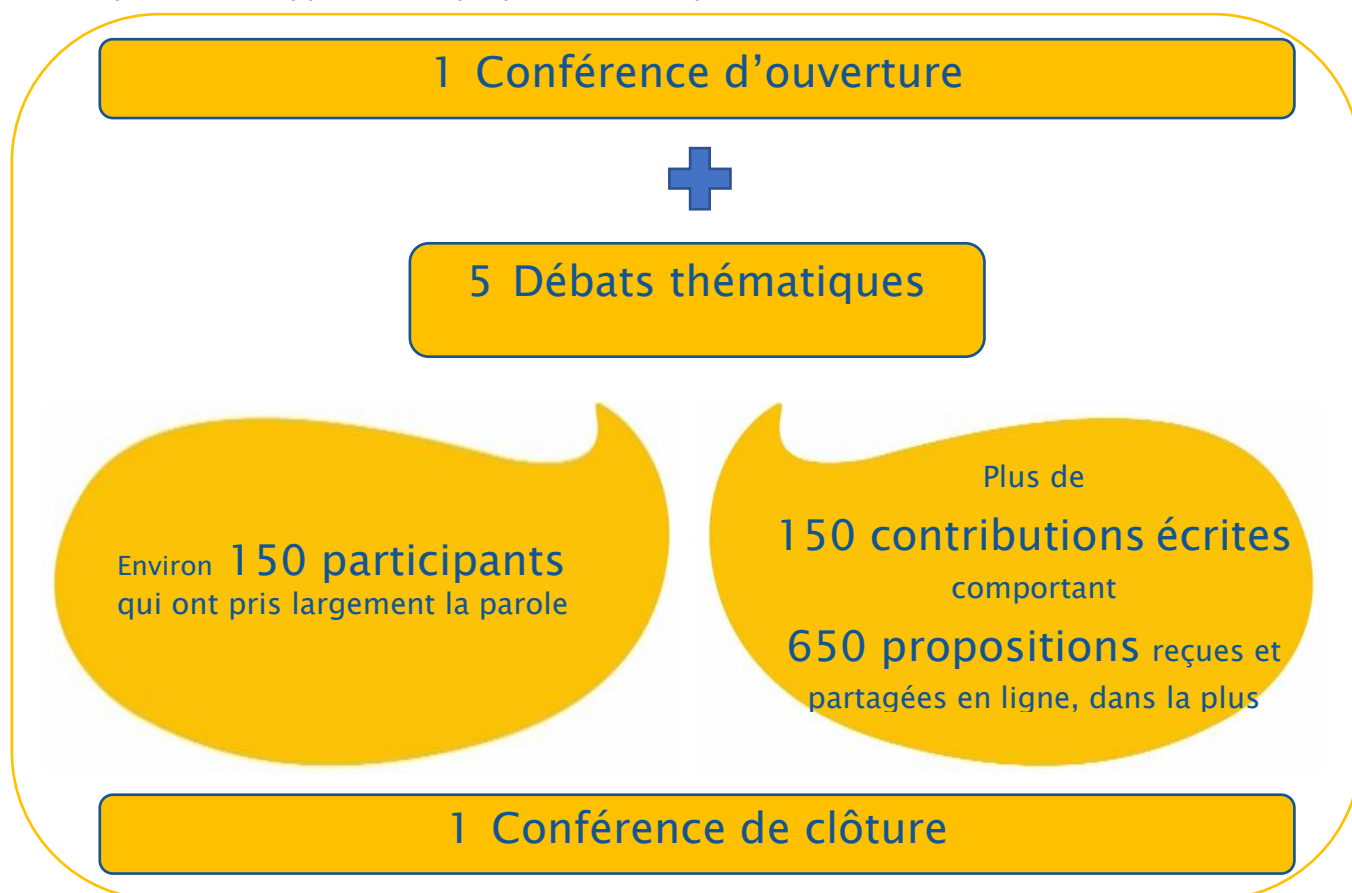
SOMMAIRE

LE CALENDRIER DU PROJET DE LOI	4
LES APPORTS IMMÉDIATS DE LA CONFÉRENCE DE CONSENSUS	5
DES SUJETS ENCORE EN DÉBAT.....	10
ANNEXES	13
RÉUNION THÉMATIQUE N° 1 « RÔLE ET PLACE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES DANS LA POLITIQUE DU LOGEMENT »	17
LA RÉPARTITION DES COMPÉTENCES ENTRE COLLECTIVITÉS	17
LA SIMPLIFICATION DES NORMES	17
L'ACCÈS À LA CONNAISSANCE ET LA DIGITALISATION DU DOMAINE DE L'URBANISME	18
LA MAÎTRISE DU FONCIER.....	18
LE ZONAGE DES DISPOSITIFS DE SOUTIEN À L'INVESTISSEMENT ET À L'ACCESSION	18
RÉUNION THÉMATIQUE N° 2 « L'ACCÉLÉRATION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LES ENJEUX LIÉS À LA SIMPLIFICATION DES NORMES DE CONSTRUCTION ET D'URBANISME »	20
L'ACCÉLÉRATION ET LA SIMPLIFICATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION	20
LA SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE LUI-MÊME	21
RÉUNION THÉMATIQUE N° 3 « LES ENJEUX ET ÉVOLUTIONS DU SECTEUR SOCIAL »	24
RÉUNION THÉMATIQUE N° 4 « LES ENJEUX DU SECTEUR PRIVÉ ».....	27
LE BAIL NUMÉRIQUE.....	27
L'OBSERVATION LOCALE DES LOYERS	27
LA QUESTION DU TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES	27
LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL	29
RÉUNION THÉMATIQUE N° 5 « LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES DES VILLES MOYENNES ET LES ENJEUX ATTACHÉS À LA COHÉSION DES TERRITOIRES ».....	31
LE PLAN D'ACTION « CŒUR DE VILLE » ET LA CRÉATION D'OPÉRATIONS DE REVITALISATION DES TERRITOIRES (ORT)	31
L'AMÉLIORATION DES MODALITÉS D'INTERVENTION EN MATIÈRE DE REVITALISATION DES CENTRES-VILLES.....	31

Proposée par le Président du Sénat, Gérard LARCHER, et acceptée par le Président de la République, Emmanuel MACRON, la conférence de consensus sur le logement s'est déroulée du 12 décembre 2017 au 8 février 2018. Elle a constitué une **démarche de concertation inédite sur un avant-projet de loi**, en associant les parties prenantes, les élus locaux, les parlementaires des deux chambres et l'État.

Après une première concertation numérique qui avait permis de recueillir près de 2000 contributions qui ont nourri la stratégie logement et l'avant-projet de loi ELAN, ainsi que les travaux conduits par les parlementaires depuis l'été dernier, cette nouvelle phase de concertation a permis de partager les ambitions et les propositions législatives du Gouvernement, de recueillir les réactions de tous les acteurs concernés : **le projet de loi ainsi que le débat parlementaire qui se déroulera à partir de ce printemps en seront largement enrichis.**

Cette **conférence a adopté un format original** dans son déroulé qui a permis à chacun de s'exprimer et d'apporter des propositions complémentaires.



Les débats thématiques ont été menés sous la présidence d'un sénateur, sous la vice-présidence et avec l'éclairage complémentaire d'un autre sénateur et d'un député, tous spécialistes de ces questions. Les contributions écrites ont aussi permis d'éclairer plus précisément les positions de chacun.

LE CALENDRIER DU PROJET DE LOI



LES APPORTS IMMÉDIATS DE LA CONFÉRENCE DE CONSENSUS

La conférence de consensus a d'abord permis de dégager **un consensus assez général sur la Stratégie logement**, présentée en septembre par le Gouvernement, et sur ses grands piliers, à savoir le besoin prioritaire d'avancer ensemble pour :

- construire plus, mieux et moins cher ;
- répondre aux besoins de chacun ;
- améliorer le cadre de vie.

De façon concrète, les mesures législatives prévues dans l'avant-projet de loi ELAN permettent de décliner les actions proposées pour y parvenir ; elles sont naturellement à compléter par d'autres mesures, réglementaires et surtout opérationnelles, dépendant de l'État mais aussi de l'ensemble des acteurs (collectivités territoriales, acteurs privés et citoyens).

La conférence de consensus a ainsi permis d'examiner **des orientations et propositions législatives précises faites sur l'urbanisme, la construction, l'habitat, pour les territoires... Des voies de consensus ont été identifiées. Pour certaines d'entre elles, elles permettent d'améliorer immédiatement le texte** du futur projet de loi.

C'est le cas pour **la réforme du secteur du logement social**. Les échanges nourris conduits dans le cadre de la conférence de consensus permettront de proposer dans le projet de loi les mesures principales de la réforme.

Le projet de loi comprendra donc un titre spécifique consacré à « La modernisation du régime des organismes de logement locatif social ». Il sera décliné suivant 4 axes : la réorganisation du tissu des organismes, l'évolution et la simplification du cadre juridique, la mise en place de mesures nouvelles en faveur de l'accession sociale à la propriété, l'évolution de la politique des loyers, autour desquels se sont articulées de nombreuses interventions. Les propositions formulées lors de la conférence ont largement permis de construire les propositions qui seront *in fine* soumises au Parlement.

En particulier sur la **réorganisation du tissu des opérateurs du logement social**, le Gouvernement souhaite une consolidation financière des organismes et du secteur, le maintien de leur capacité d'investissement (financement et maîtrise d'ouvrage) et de production de logements à bas loyers et enfin sur les moyens de rendre leur gestion encore plus efficace (bonne qualité de service et coût de gestion maîtrisé). Des propositions très intéressantes ont émergé, notamment des organismes eux-mêmes et des élus et parlementaires qui travaillent

au quotidien avec ces opérateurs. La conférence de consensus permet en particulier au Gouvernement de retenir les orientations suivantes :

- s'appuyer sur les rapprochements d'organismes HLM, pour leur permettre de mettre en place l'organisation optimale nécessaire dans certains domaines et rationaliser la gestion et l'exploitation locatives ;
- il pourra s'agir de fusions d'organismes mais aussi d'adossement à des groupes d'organismes intégrant des fonctions-clés (orientations stratégiques, investissement, solidarité financière...). Ces groupes seront construits sur la base des initiatives des organismes et sans qu'une solution et un statut uniques ne soient imposés. Cette solution s'inspire directement des propositions formulées par les fédérations d'organismes HLM ;
- respecter l'histoire, les spécificités et les besoins particuliers liés au logement social dans les territoires en permettant notamment que ces regroupements puissent se faire sur des bases territoriales cohérentes. L'approche par la seule taille des organismes est trop réductrice et les participants ont appelé à ce que cette vision soit enrichie de critères territoriaux.
- Le large accord sur la **facilitation de l'acte de construire** fait également partie des acquis principaux de la démarche.

D'une part, la conférence de consensus a largement validé le principe de la **réforme profonde menée dans la façon dont sont fixées les règles de la construction**, pour passer d'une logique de moyens à une logique d'objectifs. L'innovation et les solutions constructives nouvelles sont rendues possibles pour autant que les objectifs de performance et de sécurité fixés dans la réglementation seront maintenus. L'État restera le garant de la qualité de ces solutions et conservera un « mode d'emploi » à l'intention des professionnels et des clients qui souhaiteraient conserver les solutions techniques actuelle

D'autre part, les partenaires se sont félicités des mesures concrètes et fortes que prévoit l'avant-projet de loi en faveur de la **lutte contre les recours abusifs** et notamment l'encadrement plus général des procédures de recours. L'intérêt à agir des requérants sera mieux défini, les moyens de contentieux seront désormais automatiquement cristallisés après deux mois, les juridictions se verront fixer l'objectif de traiter les contentieux en moins de dix mois, les régularisations mineures des permis de construire seront plus facilement autorisées... Le contentieux en urbanisme sera plus rapide et plus efficace, sans être dénaturé ou découragé les requérants de bonne foi, qui pourront toujours s'adresser à la justice. En revanche, ces mesures permettront d'accélérer les phases contentieuses pour qu'elles ne bloquent plus pendant des années les opérations de construction nouvelles et dissuaderont ainsi ceux qui en profitaient pour soutirer des avantages particuliers aux promoteurs.

D'autres mesures ont également été proposées pour assouplir certaines dispositions relatives à la **maîtrise d'ouvrage publique, notamment en lien avec la réforme du secteur HLM et ainsi la renforcer et la dynamiser.**

– **Le mouvement de digitalisation des secteurs de l'urbanisme, de la construction et de la gestion immobilière** fait également plutôt consensus parmi les acteurs. Accès facilité pour les collectivités et observatoires aux données sur les transactions foncières et immobilières, accès dématérialisé aux documents d'urbanisme et mise en place de télé-procédure pour la délivrance des autorisations d'urbanisme dans les grandes métropoles, développement du BIM (modélisation des informations du bâtiment) dans la phase conception puis en maintenance, carnet numérique pour le logement et le bâtiment, bail numérique... seront autant d'étapes-clés de modernisation et d'accélération de la productivité dans ces secteurs, ainsi qu'une garantie supplémentaire de qualité et de transparence pour le citoyen ou l'utilisateur final.

– De même pour le renforcement de la **lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil** : cette politique apparaît clairement comme une priorité des politiques locales de l'habitat et un enjeu national en matière de logement (lutte contre la vacance, amélioration des conditions de vie) et de santé publique. L'avant-projet de loi prévoit des moyens nouveaux pour accentuer la pression sur les marchands de sommeil en instaurant la présomption de revenus issus de la mise à disposition d'habitat indigne, ainsi que des astreintes nouvelles et systématiques pour mettre fin aux situations d'habitat indigne, insalubre ou comportant des risques pour la santé ou la sécurité. L'utilisation plus régulière et le renforcement des moyens coercitifs pour lutter contre l'habitat indigne ont été évoqués à plusieurs reprises, de même que le nécessaire renforcement des moyens humains et financiers dédiés. La possibilité de transférer à l'EPCI les compétences correspondant aux diverses polices de lutte contre l'habitat indigne a été évoquée par les participants en réponse à l'éclatement actuel des responsabilités. Les modalités précises d'un partage de compétences devront encore être approfondies avec les différents acteurs concernés, suivant les territoires

– La question du **traitement des copropriétés dégradées** a également fait l'objet de nombreux échanges convergents. Sur cette base, le Gouvernement proposera des mesures nouvelles pour simplifier et accélérer encore les procédures d'exception de traitement des copropriétés les plus en difficulté (opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, ORCOD-IN), par exemple en priorisant les relogements des ménages issus de ces ensembles ou en accélérant les procédures d'expropriation lorsqu'elles s'avèrent indispensables pour réaliser des projets d'ensemble.

La coordination des services de l'État, au niveau national et au niveau local avec les collectivités, sera également renforcée pour agir de façon plus efficace sur ces copropriétés

– Le **Plan d'action « Cœur de ville » et la création dans ce cadre d'opérations de revitalisation des territoires (ORT)**. Les acteurs présents ont confirmé la pertinence de prendre en compte la transversalité des problèmes à résoudre pour revitaliser les centres-villes de villes moyennes et centres-bourgs a été largement confirmée par les acteurs présents. Selon eux, la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs (élaboration de la stratégie et suivi de la mise en œuvre) doit être traitée avec l'ensemble des acteurs du territoire (collectivités, État, promoteurs, bailleurs, associations, architectes...) et sur toutes les dimensions (logement, commerce, équipements publics...). En ce sens, l'article 46 de l'avant-projet de loi ELAN a été salué par les participants, en ce qu'il envisageait une action globale et intégratrice au profit des centres-villes. En revanche, la suppression de l'autorisation de la CDAC pour les centres-villes a fait l'objet d'interrogations portant, tant sur sa pertinence pour la revitalisation que sur les risques qu'elle fait peser sur les commerces indépendants et spécialisés de centre-ville

– De nombreuses autres propositions thématiques présentes dans l'avant-projet de loi ont également pu être validées et verront éventuellement leurs rédactions ajustées en fonction des échanges de la conférence : **outils de maîtrise foncière** et de partenariat État/collectivités, développement de **l'observation locale des loyers, mobilisation des ingénieries locales** pour la définition et la mise en œuvre des stratégies de **revitalisation des centres anciens...**

– D'importants débats ont eu lieu sur les **dispositifs de soutien à l'investissement et à l'accession** et en particulier les zonages sur lesquels ils sont fondés. Diverses propositions de décentralisation de la définition de ces zonages ont été émises, pour pouvoir mieux prendre en compte les réalités territoriales et les dynamiques opérationnelles locales, y compris dans l'accompagnement des opérations de revitalisation des centres anciens de villes moyennes, en zones détendues. Le principe de révision des zonages est consensuel. Ces sujets devraient être expertisés en vue d'une prochaine loi de finances.

– Plusieurs dispositions nécessitaient un temps de travail supplémentaire. Le Gouvernement a mis à profit ce temps de concertation pour rédiger ces dispositions et réduire ainsi le nombre d'habilitations à légiférer par voie d'ordonnance en proposant directement des dispositions dans le PJJ ELAN : sur la réforme du secteur HLM, sur la transparence des données immobilières et foncières, sur la réquisition d'immeubles de bureaux vacants à des fins d'hébergement d'urgence, sur les agréments des observatoires locaux des loyers, sur les obligations d'économies d'énergie du secteur tertiaire, sur l'instauration d'un carnet numérique du logement et du bâtiment. D'autres seront travaillées afin d'être proposées directement pendant le débat parlementaire, sur la base de ces mêmes orientations

DES SUJETS ENCORE EN DÉBAT

La conférence de consensus a également mis en évidence des positions non convergentes et le besoin d'approfondir le travail collectif sur certains sujets. Elle servira de point d'appui direct pour faire mûrir les propositions pendant le débat parlementaire. Parmi ceux-ci, on peut notamment identifier :

– La thématique de la **mixité sociale et application de l'article 55 de la loi SRU** en est un exemple. Le Gouvernement reste totalement attaché au maintien d'objectifs très ambitieux de production de logements sociaux et de rééquilibrage géographique dans les territoires en tension, notamment pour les ménages très modestes. Cette loi a permis de doubler la production de logements sociaux en 15 ans. Ses résultats, en particulier quantitatifs, ont dans l'ensemble été salués. Un besoin d'adaptation aux contraintes des territoires a été souligné par plusieurs intervenants, qui ont notamment appelé à l'ajustement pragmatique de ces objectifs, au regard des contraintes rencontrées par certaines collectivités, en particulier celles nouvellement concernées par le dispositif, sans pour autant remettre en cause l'objectif de mixité sociale qui est le cœur de la démarche de la loi SRU. La question de l'après-2025 (échéance actuelle des objectifs issus de la loi SRU) a également été posée. Une palette de solutions a été proposée au cours des débats par certains intervenants. Certaines dispositions ont pu faire consensus, comme l'allongement de la durée de prise en compte des logements sociaux démolis ou vendus dans les décomptes SRU, pour favoriser les opérations de diversification et d'accession sociales, le temps que les logements sociaux soient reconstitués. D'autres sont toujours en discussion et feront l'objet d'une analyse approfondie en vue de l'examen du projet de loi au Parlement.

– La **dynamisation des opérations d'aménagement** : la simplification et surtout la meilleure articulation des procédures existantes (urbanisme, environnement...) et des compétences des différents acteurs sont fortement attendues par les participants à la conférence de consensus, afin de voir diminuer les délais globaux de réalisation des projets. Concrètement, les participants ont appelé à une meilleure structuration du dialogue via l'instauration d'un mode projet piloté par un référent unique de l'État vis-à-vis des porteurs de projets et élus. Cette mesure est en cours d'examen dans le cadre du projet de loi pour un État au service d'une société de confiance, la rationalisation et la dématérialisation des procédures de concertation et de participation du public existantes, et la généralisation de mesures de simplification en cours d'examen dans le cadre du projet de loi relatif « à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques 2024 ». L'attente exprimée est assez unanime, il conviendra de poursuivre

l'expertise sur les meilleures manières d'y parvenir tout en conservant un haut niveau d'exigence en termes de participation du public et de conservation de la qualité environnementale des projets.

– Le **financement de l'aménagement et du logement** : plusieurs interventions ont abordé la question du financement de l'aménagement opérationnel et du logement, en soulignant l'importance d'offrir des leviers d'action et de soutien aux collectivités chargées de mettre en œuvre la politique du logement. Les réflexions sur la réforme de la fiscalité locale devraient prendre en compte cette question et améliorer les dispositifs pour encourager les « maires bâtisseurs » à la création de valeur que représente la création de logements. Si les orientations faisaient relativement consensus, les modalités pour y parvenir n'ont pu faire l'objet d'expertises suffisamment partagées.

– Le développement de **l'accession sociale à la propriété** fait assez largement consensus mais certaines modalités particulières, liées à la vente des logements sociaux, ont fait l'objet de plusieurs interventions. Le rôle qu'elles peuvent jouer en termes de diversification sociale et les opportunités accrues de parcours résidentiel dans les quartiers sont largement appréciés. La gestion des copropriétés qui seront ainsi créées devra également être particulièrement accompagnée les premières années ; à ce titre, les bailleurs sociaux pourraient y conserver un rôle prépondérant, en lien avec la fonction de syndic par exemple, pendant les premières années de mise en vente. Les ventes devront être également organisées en cohérence avec la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine des organismes et groupes HLM et leur gestion adaptée sur ces sites ; ce afin de permettre de les renforcer et non d'affaiblir leurs perspectives de moyen et long termes.

Ces évolutions s'inscriront aussi dans un cadre plus large, celui de la **réforme du droit de la copropriété**. La majorité des participants ont estimé que les modifications substantielles du régime de la copropriété devraient être examinées dans le cadre du projet de loi et non par ordonnance. Le Gouvernement assure qu'en tout état de cause les parties prenantes, et notamment les parlementaires, seront associés à la rédaction des dispositions qui seront élaborées. Plusieurs propositions ont été avancées pour améliorer le fonctionnement de la copropriété, qui devront être expertisées

- **La refonte des politiques de régulation de l'urbanisme commercial** : plusieurs propositions ont été formulées en particulier pour faire évoluer la régulation des implantations commerciales et le fonctionnement des commissions départementales d'aménagement commercial. Ces propositions et leurs impacts potentiels devront être expertisés, afin d'assurer qu'elles peuvent permettre des évolutions du tissu commercial plus conformes aux stratégies territoriales tout en respectant le droit de la concurrence.

ANNEXES

Le 20 septembre 2017, le ministre de la cohésion des territoires Jacques MEZARD et le secrétaire d'État Julien DENORMANDIE ont présenté, au nom du Gouvernement, une stratégie volontariste en faveur du logement, organisée autour de trois piliers : construire plus, mieux et moins cher ; répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale ; améliorer le cadre de vie. Elle avait été alimentée par une large concertation numérique menée pendant l'été, notamment auprès d'élus et d'acteurs professionnels et ayant rassemblé près de 2000 contributions.

Le Gouvernement a ensuite préparé un projet de loi pour transcrire les mesures d'ordre législatif que la mise en œuvre de cette Stratégie rend nécessaires. Trois mois plus tard, l'État a présenté et mis en débat son avant-projet de loi dans le cadre d'une **Conférence du consensus sur le logement, proposée par le Président du Sénat, Gérard LARCHER, et acceptée par le Président de la République, Emmanuel MACRON**, rassemblant parlementaires, élus locaux, professionnels, société civile.

Ainsi, pour la **première fois en matière de gouvernance législative et sur l'initiative du Sénat**, Gouvernement et Parlement ont souhaité partager et débattre, de manière transparente et ouverte, un avant-projet de loi, et ce avant que celui-ci ne soit soumis à l'examen du Conseil d'État, du Conseil national de l'évaluation des normes et des instances consultatives concernées (CNH, CSCEE, CNTGI...) et arbitré en conseil des ministres.

L'avant-projet de loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) présenté s'articule autour de trois axes :

1 – Construire mieux et moins cher

Les principales mesures concrètes sont :

- le développement de grandes opérations d'urbanisme ;
- la simplification des normes et des procédures d'urbanisme pour donner aux entreprises et aux acteurs les capacités d'inventer des solutions nouvelles, de construire plus et plus vite ;
- la simplification des procédures pour la transformation de bureaux en logements ;
- la dématérialisation des demandes de permis de construire pour les communes dont la population est supérieure à un seuil fixé par décret ;
- la lutte contre les recours abusifs ;

- la réforme du secteur HLM pour construire et rénover davantage.

2 – Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale

Les principales mesures concrètes sont :

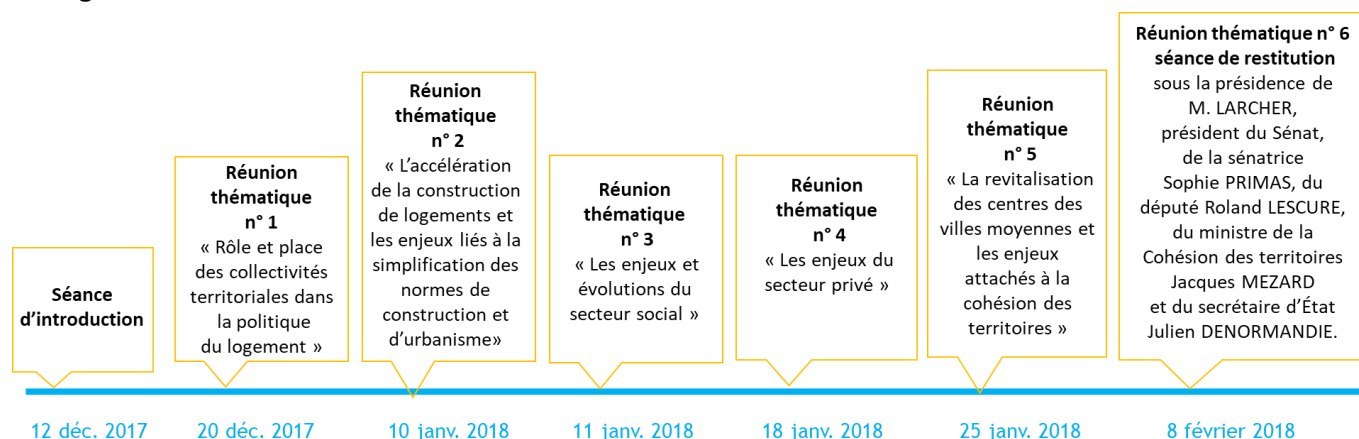
- la création d'un bail mobilité, plus souple, de 1 à 10 mois, pour faciliter la mobilité géographique et professionnelle, notamment des jeunes ;
- une plus grande transparence dans l'attribution des logements sociaux et une plus grande mobilité dans le parc social ;
- une meilleure coordination des procédures de prévention des expulsions locatives avec celles de surendettement.

3 – Améliorer le cadre de vie

Les principales mesures concrètes sont :

- des sanctions accrues pour les marchands de sommeil ;
- de nouveaux outils pour rénover les centres-villes dégradés des villes moyennes ;
- l'allègement des procédures pour le déploiement du très haut débit dans tous les territoires.

Lancée le 12 décembre 2017, la conférence de consensus a permis de rassembler entre 150 et 200 personnes représentants d'institutions lors de chacune des 5 séances thématiques, organisées au Sénat.



Outre les contributions orales exprimées lors de ces séances, près de 650 propositions législatives, réglementaires ou opérationnelles ont de nouveau été recueillies, grâce aux contributions déposées en ligne et partagées sur le site internet du Sénat dédié à la conférence de consensus : <http://conferenceconsensuslogement.senat.fr/5/>

Ces contributions ont principalement porté sur :

- l'évolution du secteur du logement social ;
- la simplification de l'acte de construire ;
- la simplification des procédures d'urbanisme ;
- la revitalisation des centres-villes.

Parmi ces contributions, certaines vont pouvoir directement venir améliorer le projet de loi qui va être présenté en Conseil d'État d'ici une quinzaine de jours et en **Conseil des ministres fin mars**. D'autres auront vocation à enrichir le débat parlementaire, à compter du printemps 2018.

RÉUNION THÉMATIQUE N° 1 « RÔLE ET PLACE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES DANS LA POLITIQUE DU LOGEMENT »

Sous la présidence de la sénatrice des Yvelines, Sophie PRIMAS, et la vice-présidence du sénateur de l'Ardèche, Mathieu DARNAUD, et du député de Moselle, Richard LIOGER, les participants ont été invités à s'exprimer de façon libre autour de trois enjeux :

1. la place de l'État et le rôle des collectivités territoriales dans la définition et la mise en œuvre de la politique du logement ;
2. la simplification administrative ;
3. la place des collectivités territoriales en matière de logement social.

Parmi les interventions des participants, plusieurs ont fait assez largement consensus. Elles portaient notamment sur :

LA RÉPARTITION DES COMPÉTENCES ENTRE COLLECTIVITÉS

Tout en assurant une stabilisation des différents périmètres de compétences, sans nouveaux transferts, les participants ont souligné la nécessité de préserver et de conforter les compétences des élus locaux, de clarifier la répartition et renforcer l'articulation des rôles et compétences en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'environnement, d'habitat et de logement et de développer les outils de contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales.

LA SIMPLIFICATION DES NORMES

Dressant le constat d'un accroissement des normes, procédures et contentieux en matière d'urbanisme, de construction et de logement, la question de la simplification a occupé une place centrale dans les débats.

Ainsi, les participants ont-ils salué les travaux parlementaires concomitants sur le projet de loi pour un État au service d'une société de confiance, visant à simplifier les règles formulées dans le Code de la construction, pour passer d'une logique de moyens à une logique d'objectifs. Il sera ainsi plus aisé d'innover et d'apporter des solutions constructives nouvelles, pour autant que les objectifs de performance et de sécurité fixés dans la réglementation seront maintenus. L'État restera le garant de la qualité de ces solutions et conservera un « mode d'emploi » à l'intention des professionnels et des clients qui souhaiteraient conserver les solutions techniques actuelles.

En matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement, la nécessité de réaliser un toilettage législatif a été soulignée à plusieurs reprises, de même qu'il est nécessaire de renforcer la pédagogie sur certains outils récemment créés pour qu'ils soient bien maîtrisés sur le terrain. Plusieurs participants ont demandé également que de nouvelles réflexions et expérimentations soient menées sur l'articulation entre les différentes procédures, afin qu'elles soient développées avec davantage de cohérence et de réduire leurs délais globaux.

L'ACCÈS À LA CONNAISSANCE ET LA DIGITALISATION DU DOMAINE DE L'URBANISME

Dans une logique de simplification, la numérisation des documents et procédures d'urbanisme et l'accès aux données dans le domaine du foncier et du logement doivent être encouragés et soutenus pour accroître la connaissance des dynamiques de territoires et soutenir les réflexions stratégiques d'urbanisme et d'aménagement. La mise à disposition de données fiables doit concourir à la création ou au développement d'observatoires sur le secteur du logement et de l'aménagement du territoire.

LA MAÎTRISE DU FONCIER

La maîtrise du prix du foncier a été évoquée à plusieurs reprises, en particulier en zone tendue, où il est nécessaire de développer les dispositifs d'anticipation et régulation (Zone d'aménagement différé, intervention des Établissements publics fonciers...). L'importance à ce titre de disposer d'une politique foncière et d'une vision stratégique à l'échelle intercommunale a été soulignée. Enfin, l'État et ses établissements publics ont été appelés à participer encore davantage aux politiques de rénovation de l'immobilier et de libération du foncier publics non utilisés (notamment à destination d'opérations de logements sociaux). Les nouveaux outils envisagés (contrat de Projet partenarial d'aménagement) seront surtout utiles s'ils permettent d'enclencher plus massivement et rapidement les cessions de fonciers publics nécessaires aux projets urbains.

LE ZONAGE DES DISPOSITIFS DE SOUTIEN À L'INVESTISSEMENT ET À L'ACCESSION

Plusieurs propositions de décentralisation de la définition des zonages ont été émises, pour pouvoir mieux prendre en compte les réalités territoriales et les dynamiques opérationnelles locales. Le principe de révision du zonage est consensuel. Certains intervenants ont cependant appelé à la vigilance par rapport au risque de dilution de l'effort financier et fiscal national, afin que la production reste concentrée sur les territoires où elle est le plus nécessaire, et au risque de contingentement d'une politique qui draine aujourd'hui des investissements privés très importants.

D'autres thèmes devront encore être approfondis, comme :

- **le financement de l'aménagement et du logement** : plusieurs interventions ont abordé la question du financement de l'aménagement opérationnel et du logement, en soulignant l'importance d'offrir des leviers d'action et de soutien aux collectivités chargées de mettre en œuvre la politique du logement. Les réflexions sur la réforme de la fiscalité locale devraient prendre en compte cette question et améliorer les dispositifs pour encourager les « maires bâtisseurs » à la création de valeur que représente la création de logements. Si les orientations faisaient relativement consensus, les modalités pour y parvenir n'ont pu faire l'objet d'expertises suffisamment partagées.
- **la place du logement social dans les politiques locales de l'habitat** : le rôle des collectivités en matière de production de logement social a été largement rappelé et l'importance de ce segment de parc dans les marchés locaux de l'habitat confortée par les débats. Ainsi, les objectifs et résultats quantitatifs de la loi SRU ont été dans l'ensemble salués, même si certaines de ses modalités d'application ont pu être interrogées. Les modalités d'attribution des logements sociaux ont également été questionnées. Enfin, s'agissant de la recomposition du tissu des acteurs du logement social, plusieurs points de vigilance ont été soulevés, comme la nécessité de garder de la souplesse dans la définition de la taille des regroupements d'organismes, étant donné la diversité des situations locales dans les territoires ; des réserves ont également été émises sur les risques d'une concentration trop « verticale » des organismes qui nuirait au lien avec les territoires.

RÉUNION THÉMATIQUE N° 2 « L'ACCÉLÉRATION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET LES ENJEUX LIÉS À LA SIMPLIFICATION DES NORMES DE CONSTRUCTION ET D'URBANISME »

Sous la présidence du sénateur des Alpes–Maritimes, Marc DAUNIS, et la vice-présidence du sénateur du Nord, Marc–Philippe DAUBRESSE, et du député des Yvelines, Jean–Noël BARROT, les débats ont porté sur quatre thèmes :

1. la libération du foncier ;
2. les opérations d'aménagement ;
3. l'accélération et la simplification des procédures d'urbanisme ;
4. l'accélération et la simplification de la construction.

Parmi les interventions des participants, plusieurs ont fait assez largement consensus. Elles portaient notamment sur :

Plusieurs échanges ont également concerné le nouveau dispositif de **Grande opération d'urbanisme (GOU)**, nouvel outil proposé dans le cadre de l'avant–projet de loi et ayant vocation à faciliter la mise en œuvre partenariale d'opérations d'aménagement structurantes à l'initiative des intercommunalités. Le principe de sa création a été salué par de nombreux élus et opérateurs. La vigilance a cependant également été appelée quant à l'équilibre du dispositif, aux modalités d'une articulation suffisante de l'intercommunalité avec l'échelon communal et la pleine intégration de ces projets dans les politiques plus larges développées par l'État et les collectivités concernées, notamment en termes de mixité sociale par exemple.

L'ACCÉLÉRATION ET LA SIMPLIFICATION DES PROJETS DE CONSTRUCTION

Un consensus a émergé sur la nécessité de raccourcir les délais des procédures, notamment en allouant les moyens nécessaires pour garantir les délais de jugement sur les contentieux. Les partenaires se sont donc félicités des orientations prises, à la suite du rapport remis par la conseillère d'État Christine MAUGÜE, en faveur de la **lutte contre les recours abusifs** et de l'encadrement plus général des procédures de recours. L'intérêt à agir des requérants sera mieux défini, les moyens de contentieux seront désormais automatiquement cristallisés après deux mois, les juridictions se verront fixer l'objectif de traiter les contentieux en moins de dix mois, les régularisations mineures seront plus facilement autorisées... L'objectif est de rendre le contentieux en urbanisme plus rapide et plus efficace. Il ne s'agit pas d'empêcher ou de décourager les requérants de bonne foi, qui pourront toujours s'adresser à la justice. En revanche, ces mesures permettront d'accélérer les phases contentieuses pour qu'elles ne

bloquent plus pendant des années les opérations de construction nouvelles et dissuaderont ainsi ceux qui en profitaient pour soutirer des avantages particuliers aux promoteurs. Quelques propositions complémentaires devront être expertisées et pourront venir enrichir ultérieurement le dispositif.

LA SIMPLIFICATION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE LUI-MÊME

La question des normes de construction a été abordée sous l'angle de la simplification, afin de diminuer le coût des constructions, qu'elles soient à destination d'acteurs privés ou d'équipements publics, et du maintien de la qualité d'ensemble des réalisations. Ainsi, les participants ont-ils salué les travaux parlementaires concomitants sur le projet de loi pour un État au service d'une société de confiance, visant à simplifier les règles formulées dans le Code de la construction, pour passer d'une logique de moyens à une logique d'objectifs. Il sera ainsi plus aisé d'innover et d'apporter des solutions constructives nouvelles, pour autant que les objectifs de performance et de sécurité fixés dans la réglementation seront maintenus. L'État restera le garant de la qualité de ces solutions et conservera un « mode d'emploi » à l'intention des professionnels et des clients qui souhaiteraient conserver les solutions techniques actuelles.

S'agissant des **normes d'accessibilité**, l'approche évolutive du logement afin de prendre en compte les modifications des besoins de ses occupants a trouvé un écho favorable. Ces évolutions ouvrent des perspectives favorables en termes de diminution du coût immédiat des constructions et des logements collectifs, au sein desquels les surfaces pourront être mieux allouées au regard des attentes des futurs habitants.

La **transformation des bureaux obsolètes en logement** a été abordée par plusieurs intervenants, qu'il s'agisse de la prise en considération des problématiques spécifiques des usages temporaires pour de l'hébergement, de sécurité et de gardiennage, ou plus structurellement encore de la convergence des normes et de l'harmonisation des réglementations applicables pour les surfaces à usage de bureaux et de logement. En particulier, la réversibilité de cet usage devrait pouvoir être facilitée.

D'autres thèmes devront encore être approfondis, comme :

- **la libération du foncier** : la nécessité d'encourager un dialogue plus actif et fécond entre la commune, l'intercommunalité et l'État sur les modalités de libération du foncier et les projets pouvant y être développés a été soulignée. Plusieurs propositions concrètes ont été formulées pour favoriser la libération du foncier. Par exemple, la fixation d'objectifs pluriannuels de cession du foncier et de l'immobilier publics pour l'État et chaque établissement public possédant un patrimoine foncier et immobilier significatif dont il

n'a plus l'usage, l'identification d'une administration responsable du suivi et de l'atteinte de cet objectif et la réinterrogation des méthodes d'évaluation domaniale, afin qu'elles soient davantage orientées sur l'économie des projets à réaliser (méthodes de compte à rebours), notamment pour le logement social.

L'outil nouveau que constitue le Projet Partenarial d'Aménagement devra également concrétiser sa promesse de faciliter la cession amiable en bloc du foncier de l'État et de ses établissements publics pour permettre de réaliser des projets urbains. Le prix de cette cession devra être compatible avec l'économie globale du projet.

- **la dynamisation des opérations d'aménagement** : la simplification et surtout la meilleure articulation des procédures existantes (urbanisme, environnement...) et des compétences des différents acteurs sont fortement attendues par les participants à la conférence de consensus, afin de voir diminuer les délais globaux de réalisation des projets. Concrètement, les participants ont appelé à une meilleure structuration du dialogue via l'instauration d'un mode projet piloté par un référent unique de l'État vis-à-vis des porteurs de projets et élus, comme évoqué dans le même temps lors des débats parlementaires relatifs au projet de loi pour un État au service d'une société de confiance, la rationalisation et la dématérialisation des procédures de concertation et de participation du public existantes, et la généralisation de mesures de simplification en cours d'examen dans le cadre du projet de loi relatif « à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques 2024 ». L'attente exprimée est assez unanime, il conviendra de poursuivre l'expertise sur les meilleures manières d'y parvenir tout en conservant un haut niveau d'exigence en termes de participation du public et de conservation de la qualité environnementale des projets.
- s'agissant **des relations avec les Architectes des bâtiments de France (ABF) dans les secteurs de protection de monuments historiques**, plusieurs participants ont regretté les effets de stérilisation ou de ralentissement des projets perçus sur certains territoires. Il est attendu par les porteurs de projets et les collectivités une collaboration le plus en amont possible, ainsi qu'une transparence accrue et une plus grande stabilité dans le temps des orientations architecturales demandées par les ABF. La mise en œuvre des dispositifs récents issus de la loi relative à la création, l'architecture et le patrimoine (2016) doit encore être accélérée sur le terrain, pour aboutir à des mesures mieux proportionnées aux enjeux de chaque monument ou secteur à protéger.
- Le sujet de la **rénovation des bâtiments** a été aussi plus largement évoqué à travers l'enjeu des centres-villes, le coût élevé d'une rénovation pouvant être un frein à leur revitalisation. Sur ce même sujet, les dispositions relatives à la vente en état futur de « rénovation » doivent être améliorées et leur risque mieux appréhendé et réparti afin d'amener les opérateurs à s'engager davantage sur ce type de projet, notamment en zone rurale.
- Sur le recours à la **préfabrication**, la perspective de son développement et de son incidence sur les coûts de réalisation et les nuisances et durées de chantier sont jugées

prometteuses. Cependant certains points restent à clarifier, notamment en termes de responsabilité des opérateurs. Des réserves ont également été émises sur les évolutions en matière d'allotissement et sur la prise de risque que pourrait constituer la modification de l'échéancier de paiement en [Contrat de Construction de Maison Individuelle \(CCMI\)](#). Ces points devront donc être approfondis pendant le débat parlementaire.

RÉUNION THÉMATIQUE N° 3 « LES ENJEUX ET ÉVOLUTIONS DU SECTEUR SOCIAL »

Sous la présidence de la sénatrice du Nord, Valérie LETARD, et la vice-présidence du sénateur de Seine-Saint-Denis, Philippe DALLIER, et du député de l'Indre, François JOLIVET, trois grands thèmes se sont imposés lors de cette séance :

1. la réorganisation du tissu des organismes et la vente de logements sociaux ;
2. la loi SRU ;
3. la politique d'attribution des logements et la politique des loyers.

Parmi les interventions des participants, plusieurs ont fait assez largement consensus.

S'agissant de la réforme du secteur du logement social, les échanges nourris conduits dans le cadre de la conférence de consensus permettront de proposer dans le projet de loi les mesures principales de la réforme.

Le projet de loi comprendra donc un titre spécifique consacré à « La modernisation du régime des organismes de logement locatif social ». Il sera décliné suivant 4 axes : la réorganisation du tissu des organismes, l'évolution et la simplification du cadre juridique, la mise en place de mesures nouvelles en faveur de l'accession sociale à la propriété, l'évolution de la politique des loyers, autour desquels se sont articulées de nombreuses interventions. Les propositions formulées lors de la conférence ont largement permis de construire les propositions qui seront *in fine* soumises au Parlement.

En particulier sur la **réorganisation du tissu des opérateurs du logement social**, le Gouvernement souhaitait avancer sur la consolidation financière des organismes et du secteur, le maintien de leur capacité d'investissement (financement et maîtrise d'ouvrage) et de production de logements à bas loyers et enfin sur les moyens de rendre leur gestion encore plus efficace (bonne qualité de service et coût de gestion maîtrisé). Des propositions ont émergé, notamment des organismes eux-mêmes et des élus et parlementaires qui travaillent au quotidien avec ces opérateurs. La conférence de consensus permet en particulier de retenir les orientations suivantes :

- s'appuyer sur les rapprochements d'organismes HLM, pour leur permettre de mettre en place l'organisation optimale nécessaire dans certains domaines et rationaliser la gestion et l'exploitation locatives ;
- faciliter ces rapprochements sous forme de fusion d'organismes mais aussi d'adossement à des groupes intégrant des fonctions-clés (orientations stratégiques, investissement, solidarité financière...), sur la base des initiatives des organismes et

sans qu'une solution et un statut uniques ne soient imposés ou que des seuils ne s'imposent de façon trop rigide. Cette solution s'inspire directement des propositions formulées par les fédérations d'organismes HLM ;

- respecter l'histoire, les spécificités et les besoins particuliers liés au logement social en permettant notamment que ces regroupements puissent se faire sur des bases territoriales cohérentes.

L'approche par la seule taille des organismes est trop réductrice et les participants ont appelé à ce que cette vision soit enrichie d'autres critères, territoriaux, Il est essentiel de conserver un lien étroit avec les collectivités et intercommunalités compétentes et certains organismes de taille modeste peuvent présenter une gestion particulièrement efficace. La mutualisation des fonctions stratégiques mais aussi des fonctions support ou d'achats a été évoquée comme des perspectives intéressantes et nécessaires pour baisser les coûts de gestion et assurer une allocation optimale des moyens financiers du secteur. A été en particulier souhaitée la création de communautés dans lesquelles une part des organismes actuels conserveraient leur place et leur rôle de proximité sur le terrain, qui auraient la capacité d'apporter les compétences financières juridiques ou opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre des investissements et pouvant constituer un périmètre de solidarité financière entre des organismes, même de statuts différents.

En matière **d'attribution des logements et de politique des loyers**, l'importance de soutenir la mobilité au sein du parc social a été réaffirmée et plusieurs propositions ont été formulées en ce sens, qui pour certaines devront encore être expertisées. C'est un instrument essentiel pour la qualité de la réponse du parc social aux besoins de la population, en particulier les ménages les plus modestes, les attributions représentant au niveau national l'équivalent de 4 à 5 fois la construction neuve totale de logements sociaux. La logique d'ensemble vise aussi à mieux prendre en compte les évolutions des situations personnelles et des besoins des ménages ainsi que les réalités territoriales : il s'agit notamment de faciliter les mutations, notamment en inter-bailleurs et en inter-contingents, dans le respect des équilibres d'ensemble, de permettre l'adaptation des politiques de loyers aux stratégies de peuplement dans le prolongement des lois ALUR et EC... Des demandes ont ainsi été exprimées afin de mettre en place un cadre d'expérimentation de nouvelles politiques de loyer (NPL), portant sur la totalité du parc d'un quartier ou d'une ville. Les intervenants ont fait plusieurs propositions en matière d'attribution de logement qui devront être expertisées. S'agissant de la généralisation du système de cotation, certains ont exprimé leur crainte sur les effets d'une telle généralisation et souligné les risques de mettre en place un dispositif rigide déconnecté des réalités territoriales. D'autres ont également fait part de leur réticence sur le principe d'une gestion en flux.

D'autres thèmes devront encore être approfondis.

- La thématique de la **mixité sociale et de l'application de l'article 55 de la loi SRU** en est un exemple. Les positions à ce sujet peuvent parfois s'avérer assez clivées. Cependant, ses résultats, en particulier quantitatifs, ont dans l'ensemble été salués et le Gouvernement reste également attaché au maintien d'objectifs très ambitieux de production de logements sociaux et de rééquilibrage géographique dans les territoires en tension, notamment pour les ménages très modestes. C'est d'ailleurs l'une de bases du plan « Logement d'abord » qu'il met en œuvre. Un besoin d'adaptation aux contraintes des territoires a été souligné par plusieurs intervenants, qui ont notamment appelé à l'ajustement pragmatique de ces objectifs, au regard des contraintes rencontrées par certaines collectivités, en particulier celles nouvellement concernées par le dispositif, sans remettre en cause l'objectif de mixité sociale qui est le cœur de la démarche de la loi SRU. La question de l'après-2025 (échéance actuelle des objectifs issus de la loi SRU) a également été posée. Une palette de solutions a été proposée au cours des débats. Certaines dispositions ont pu faire consensus, comme l'allongement de la durée de prise en compte des logements sociaux démolis ou vendus dans les décomptes SRU, pour favoriser les opérations de diversification et d'accession sociales, le temps que les logements sociaux soient reconstitués. D'autres feront l'objet d'une analyse approfondie en vue de l'examen du projet de loi au Parlement.
- Le développement de **l'accession sociale à la propriété** fait assez largement consensus mais certaines modalités particulières, liées à la vente des logements sociaux, ont fait l'objet de plusieurs interventions. Le rôle qu'elles peuvent jouer en termes de diversification sociale et les opportunités accrues de parcours résidentiel dans les quartiers sont largement appréciées. La gestion des copropriétés qui seront ainsi créées devra également être particulièrement accompagnée les premières années ; à ce titre, les bailleurs sociaux pourraient y conserver un rôle prépondérant, en lien avec la fonction de syndic par exemple, pendant les premières années de mise en vente. Les ventes devront être également organisées en cohérence avec la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine des organismes et groupes HLM et leur gestion adaptée sur ces sites. Ce afin de permettre de les renforcer et non d'affaiblir leurs perspectives de moyen et long termes.
- La question du zonage a également été abordée lors de cette réunion. Les participants se sont notamment interrogés sur la pertinence de maintenir une application uniforme sur l'ensemble des territoires des règles relatives au secteur social. Ils ont fait des propositions qu'il conviendra d'expertiser sur une possible distinction dans l'application de ces règles entre zone tendue et détendue.

RÉUNION THÉMATIQUE N° 4 « LES ENJEUX DU SECTEUR PRIVÉ »

Sous la présidence de la sénatrice des Alpes–Maritimes, Dominique ESTROSI–SASSONE, et la vice-présidence du sénateur de la Somme, Daniel DUBOIS, quatre thèmes principaux ont fait l'objet d'échanges nourris :

1. les rapports locatifs ;
2. la copropriété ;
3. la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
4. le financement et la fiscalité.

Parmi les interventions des participants, plusieurs ont fait assez largement consensus. Elles portaient notamment sur :

LE BAIL NUMÉRIQUE

Participant plus largement d'une digitalisation du secteur de l'immobilier, la création d'un tel dispositif facilitera les rapports locatifs, simplifiera les modalités de conclusion de nouveaux baux et permettra la consolidation des informations qui y sont liées. Certains intervenants se sont interrogés sur la mise en œuvre d'un tel bail, notamment dans les zones blanches. D'autres sur l'impact de ce bail sur l'application de la réglementation relative aux relations entre les bailleurs et les locataires. Des propositions ont été formulées pour faciliter la mise en œuvre de ce bail, comme la signature électronique de ces baux ou et la dématérialisation de l'acte de cautions notamment qu'il conviendra d'expertiser.

L'OBSERVATION LOCALE DES LOYERS

Les participants se sont largement exprimés en faveur du développement des observatoires des loyers, de consolider leur fiabilité statistique et de décorrélérer la fonction d'observation d'une politique d'encadrement des loyers qui demeure, en revanche, non consensuelle. La faculté pour les agences d'urbanisme d'assurer la mission d'observatoire a été soulignée.

LA QUESTION DU TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Elle a également fait l'objet de nombreux échanges convergents. La nécessaire association des maires aux travaux en matière de copropriétés dégradées a été soulignée et les participants ont appelé à la mise en place de mesures vigoureuses pour régler ces situations. Sur cette base, le Gouvernement va pouvoir proposer des mesures nouvelles pour simplifier et accélérer encore les procédures d'exception de traitement des copropriétés les plus en difficulté (opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national, ORCOD–IN), par exemple en

priorisant les relogements des ménages issus de ces ensembles ou en accélérant les procédures d'expropriation lorsqu'elles s'avèrent indispensables pour réaliser des projets d'ensemble.

La coordination des services de l'État, au niveau national et au niveau local avec les collectivités, va également être renforcée pour agir de façon plus efficace sur ces copropriétés.

LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET LES MARCHANDS DE SOMMEIL

Cette politique apparaît clairement comme une priorité des politiques locales de l'habitat et un enjeu national en matière de logement (lutte contre la vacance, amélioration des conditions de vie) et de santé publique. L'utilisation plus régulière et le renforcement des moyens coercitifs pour lutter contre l'habitat indigne ont été évoqués à plusieurs reprises, de même que le nécessaire renforcement des moyens humains et financiers dédiés.

La possibilité de transférer à l'EPCI les compétences correspondant aux diverses polices de lutte contre l'habitat indigne a été évoquée par les participants en réponse à l'éclatement actuel des responsabilités. Les modalités précises d'un partage de compétences devront encore être approfondies avec les différents acteurs concernés suivant les territoires.

D'autres thèmes devront encore être approfondis.

- **Le bail mobilité** : cet outil complémentaire vise notamment à satisfaire des cas de mobilité professionnelle ou à accompagner la mobilité liée aux parcours d'études (formations, stages...) et de mobiliser davantage de logements aujourd'hui inexploités en les proposant en locations meublées pour 1 à 10 mois. La crainte d'une précarisation des locataires, exprimée par plusieurs intervenants, pourra conduire à une définition plus précise du champ d'application et des modalités de mise en œuvre du bail mobilité dans le projet de loi, afin d'éviter toute dérive dans son utilisation.
- S'agissant de la **réforme du droit de la copropriété**, la majorité des participants ont estimé que les modifications substantielles du régime de la copropriété devraient être examinées dans le cadre du projet de loi et non par ordonnance. Le Gouvernement assure qu'en tout état de cause les parties prenantes, et notamment les parlementaires, seront associés à la rédaction des dispositions qui seront élaborées.
- **la fiscalité et le financement de la production de logement privé** : un consensus est apparu sur le fait que les aides fiscales à l'investissement locatif doivent favoriser la production de logements à destination de ménages modestes et très modestes dans les secteurs où ils sont particulièrement nécessaires. Leur ciblage doit donc être affiné pour renforcer l'efficacité de cette « dépense » et s'assurer de la pérennité de cet usage dans le temps. Leur rôle spécifique dans la construction des dynamiques immobilières locales, y compris en zone détendue, doit également être pris en compte : l'évolution de ces dispositifs pourrait ainsi mieux prendre en compte les besoins de rénovation des tissus urbains en centres anciens.
- l'évolution du **Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI)** : certains participants ont rappelé leur attachement à la mise en place d'une instance en

charge des questions disciplinaires pour la profession. Ce point pourra être approfondi pour la suite des débats parlementaires.

RÉUNION THÉMATIQUE N° 5 « LA REVITALISATION DES CENTRES-VILLES DES VILLES MOYENNES ET LES ENJEUX ATTACHÉS À LA COHÉSION DES TERRITOIRES »

Sous la présidence du sénateur du Cher, Rémy POINTEREAU, et la vice-présidence du sénateur du Doubs, Martial BOURQUIN, et du député du Val d'Oise, Guillaume VUILLETET, les participants se sont notamment exprimés sur quatre points :

1. faciliter l'acte de construire en centre-ville ;
2. rénover le mode de régulation des implantations commerciales ;
3. réduire le coût d'implantation et de fonctionnement des entreprises, en particulier des commerces, en centre-ville ;
4. moyens et financements à mobiliser.

Les nombreuses interventions des participants ont porté notamment sur :

LE PLAN D'ACTION « CŒUR DE VILLE » ET LA CRÉATION D'OPÉRATIONS DE REVITALISATION DES TERRITOIRES (ORT)

La pertinence de la transversalité des problèmes à résoudre pour revitaliser les centres-villes a été largement confirmée par les acteurs présents. Selon eux, la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs (élaboration de la stratégie et suivi de la mise en œuvre) doit être traitée avec l'ensemble des acteurs du territoire (collectivités, État, promoteurs, bailleurs, associations, architectes...) et sur toutes les dimensions (logement, commerce, équipements publics...). En ce sens, l'article 46 de l'avant-projet de loi ELAN a été salué par les participants., en ce qu'il envisageait une action globale et intégratrice au profit des centres-villes. En revanche, la suppression de l'autorisation de la CDAC pour les centres-villes a fait l'objet d'interrogations portant tant sur sa pertinence pour la revitalisation que sur les risques qu'elle fait peser sur les commerces indépendants et spécialisés de centre-ville. Par ailleurs, l'accent mis par le plan sur des villes « à rayonnement régional », ce qui pourrait exclure des petites villes, a suscité plusieurs interventions.

L'AMÉLIORATION DES MODALITÉS D'INTERVENTION EN MATIÈRE DE REVITALISATION DES CENTRES-VILLES

Les interventions en centres anciens de villes moyennes doivent pouvoir bénéficier des mêmes allègements et accélération de procédures que les secteurs plus tendus. L'amélioration des interventions de revitalisation passe également par la mobilisation des ingénieries locales

présentes sur les territoires, du fait de la pérennité dans le temps de leur investissement ; diverses structures pourraient jouer un rôle accru en la matière : bailleurs sociaux, agences d'urbanisme, CAUE, EPF... Certains participants soulignent que cela pourrait également rentrer dans les prérogatives de la future agence nationale de la cohésion des territoires, qui pourrait être compétente pour travailler à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs à l'image de l'ANRU pour la rénovation urbaine.

D'autres thèmes devront encore être approfondis.

- **la régulation de l'offre commerciale** autour des villes moyennes : Les participants de la conférence de consensus ont globalement affirmé leur préférence pour l'élaboration de solutions à l'échelle territoriale, notamment intercommunale et inter-EPCI. La question de l'instauration d'un moratoire sur les implantations a fait l'objet d'un débat, les organisations représentant la grande distribution y étant défavorables, mais plusieurs participants, dont le président de séance, ont souligné la nécessité d'envisager un dispositif national ou local permettant d'éviter un dérapage des surfaces commerciales. D'autres parlementaires ont exprimé une position défavorable à un moratoire. Les acteurs ont salué la facilitation des opérations de revitalisation commerciale en secteur d'ORT (suppression des avis CDAC...) et insisté sur la nécessité de penser le développement des commerces en centres-villes à l'aune des nouvelles habitudes de consommation (services diversifiés, circuits courts, mixité et adaptabilité des programmes...). Certaines mesures opérationnelles devront être expertisées, comme l'engagement d'opérations de remembrement urbain pour accroître les surfaces occupées par les commerces « historiques » en centre-ville.
- **la refonte des politiques de régulation de l'urbanisme commercial** : plusieurs propositions ont été formulées, en particulier pour faire évoluer la régulation des implantations commerciales dans le sens d'une plus grande rigueur et le fonctionnement et la composition des commissions départementales d'aménagement commercial, qui sont considérées comme acceptant trop de projets. Ces propositions et leurs impacts potentiels devront être expertisés, afin d'assurer qu'elles peuvent permettre des évolutions du tissu commercial plus conformes aux stratégies territoriales tout en respectant le droit de la concurrence.
- **le financement des interventions d'amélioration de l'habitat** dans les centres anciens de villes moyennes : plusieurs propositions de dispositifs fiscaux permettant de compenser les surcoûts des opérations de revitalisation en centre-ville ont été émises. Des secteurs « d'intervention prioritaire » pourraient ainsi être définis au sein des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), qui créerait une éligibilité aux dispositifs « Malraux » et au « Pinel » déplafonnés pour la réhabilitation ou la construction de logement neuf. Globalement, la problématique soulignée par les participants est de rééquilibrer les coûts d'implantation et de fonctionnement entre centres-villes et périphéries. À cet égard,

plusieurs participants ont souligné la pertinence de transposer le dispositif de ZFU aux centres-villes.