

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X V I ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

- Examen de la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements (n° 2003) (*M. Romain Daubié, rapporteur*)..... 2
- Informations relatives à la commission..... 28

Mercredi 24 janvier 2024
Séance de 9 heures 30

Compte rendu n° 33

SESSION ORDINAIRE DE 2023-2024

**Présidence de
M. Guillaume
Kasbarian,
*Président***



La commission des affaires économiques a procédé à l'examen de la proposition de loi visant à faciliter la transformation des bureaux en logements (n° 2003) (M. Romain Daubié, rapporteur).

M. le président Guillaume Kasbarian. Notre rapporteur, M. Romain Daubié, membre du groupe Démocrate, est le premier signataire de la proposition de loi transpartisane visant à faciliter la transformation des bureaux en logements. Cette dernière est inscrite à ce titre à l'ordre du jour de la semaine de l'Assemblée nationale qui débutera lundi prochain.

Après le projet de loi sur l'habitat dégradé et la proposition de loi sur les meublés de tourisme soutenue par Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz, ce sera le troisième texte relatif au logement examiné en séance dans ces premières semaines de l'année 2024. C'est dire si le logement est une priorité pour notre commission.

Ce texte, qui s'appuie sur l'expérience des élus locaux, vise à leur fournir des outils de simplification et d'accélération des procédures, afin de créer plus de logements. Il comporte également un volet sur le logement étudiant.

M. Romain Daubié, rapporteur. Je n'ai pas la prétention de penser que cette proposition de loi va résoudre à elle seule la grave crise du logement que nous traversons, mais je suis convaincu qu'une crise protéiforme appelle des solutions plurielles, et j'en propose une.

On a longtemps estimé que la transformation de bureaux en logements était une opération trop complexe. Mais, avec la forte hausse de la demande en logements et la vacance de nombreux bureaux, du fait notamment du développement du télétravail, nous sommes à un moment charnière, où il importe de favoriser cette transformation.

C'est aussi une nécessité écologique. Le secteur résidentiel représente 17 % des émissions de gaz à effet de serre (GES) ; reconvertir des bureaux en logements sans passer par des opérations de démolition-reconstruction, fortement émettrices de GES et générant des quantités de déchets importantes, relève du simple bon sens. Cette reconversion permet, en outre, de lutter contre l'étalement urbain, donc de consommer moins de terrains agricoles ou naturels, ce qui participe des objectifs « zéro artificialisation nette » (ZAN).

Des mesures ont déjà été prises pour faciliter cette reconversion, notamment dans la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) : je pense au bonus de constructibilité de 30 %, à l'autorisation d'occupation temporaire de locaux de bureaux vides à des fins d'habitation ou encore à la création de la notion d'immeuble de moyenne et grande hauteur (IMH), dont l'objectif était notamment de rapprocher les normes de protection contre les risques d'incendie applicables aux immeubles de bureaux et de logements.

Nous devons aller encore plus loin et c'est tout l'objet de cette proposition de loi, qui repose sur quelques principes simples. Premièrement, cette transformation doit être pilotée au plus près des territoires, par le bloc communal. Nous croyons à la liberté locale et pensons que c'est aux élus et aux acteurs de terrain de trouver des solutions pertinentes pour leur territoire. Deuxièmement, les dispositions de ce texte doivent s'appliquer partout, et pas seulement dans les métropoles : je vous proposerai un amendement en ce sens à l'article 1^{er}. Troisièmement, cela ne doit représenter aucun coût supplémentaire pour l'État. Enfin, et c'est le point le plus important, les mesures proposées ne procèdent pas d'une réflexion théorique et hors-sol ; elles s'appuient directement sur mon expérience de maire et ont été nourries par mes échanges avec

les acteurs du logement. Certaines d'entre elles sont inspirées d'un rapport du Conseil supérieur du notariat.

Je tiens à remercier l'ensemble des acteurs auditionnés, avec qui nous avons eu des échanges fructueux : les associations représentatives des élus – l'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité (AMF), l'Association des maires ruraux de France (AMRF) et Départements de France – qui ont montré un réel intérêt pour les nouvelles possibilités qu'offre ce texte ; l'ensemble des acteurs privés du logement – architectes, promoteurs immobiliers, notaires, organisations représentatives des propriétaires et des professionnels de l'immobilier ; enfin, tous les acteurs publics, en particulier le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous).

Je vais à présent détailler les dispositifs du texte, qui permettent d'agir à la fois sur les freins administratifs et réglementaires, et sur le droit de la copropriété.

L'article 1^{er} donne davantage de souplesse aux élus locaux. Le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) comporte souvent un zonage qui empêche la transformation de bureaux en logements. Ce zonage est souvent justifié : une zone entièrement commerciale, située en périphérie et mal desservie par les transports, n'est pas adaptée pour accueillir de nouveaux habitants. Mais il arrive aussi que ce zonage ne soit plus adapté aux transformations de l'environnement urbain et qu'il bloque des projets engagés par le maire pour transformer certains quartiers.

Modifier un PLU est long, complexe et coûteux. L'article 1^{er}, dans la nouvelle version que je vous soumettrai par voie d'amendement, donne la responsabilité au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU de faire savoir dans un délai de trois mois, pour chaque projet qui lui sera soumis, s'il autorise ou non la transformation de bureaux en logements. L'amendement de rédaction globale que je défendrai a le mérite d'améliorer le dispositif initial, tout en préservant son esprit, qui consiste à faire confiance aux élus locaux. Les élus pourront s'opposer à ces projets par délibération et le dispositif s'appliquera finalement dans tout le territoire, et pas seulement dans les zones tendues – ce point avait fait débat.

L'AMRF a souligné l'intérêt qu'il y aurait à étendre ces dérogations à d'anciens équipements publics – gares, écoles, bureaux de poste – et je ne peux qu'y souscrire. En revanche, nous n'avons pas souhaité étendre cette disposition aux locaux commerciaux, pour des raisons techniques – le problème des vitrines – mais aussi d'aménagement du territoire, car il importe de maintenir des commerces et des services dans nos centres-villes et de ne pas les dévitaliser.

Les articles 2 et 3 partent du constat que les élus ne sont pas incités à autoriser la transformation de bureaux en logements, parce qu'en cas de transformation du bâti sans démolition-reconstruction, les collectivités territoriales ne bénéficient pas de la taxe d'aménagement. Or cette prime à la démolition-reconstruction est une aberration d'un point de vue écologique. Ces deux articles donnent donc la possibilité aux collectivités locales – j'insiste sur le fait que ce n'est pas une obligation – d'assujettir les opérations de transformation de bureaux en logements à la taxe d'aménagement. Les recettes supplémentaires générées par cette taxe permettront de financer des services publics et de mieux accueillir les nouveaux habitants. Je présenterai deux amendements de rédaction globale pour consolider le dispositif, en tenant compte des échanges que j'ai eus avec la direction de la législation fiscale (DLF).

L'article 4 est ambitieux, car les architectes sont désormais en mesure de construire des bâtiments réversibles, dont la destination pourra évoluer en fonction des besoins. Certaines expérimentations sont déjà en cours – je pense au permis d'innover de la loi ELAN et au permis à double état introduit dans la loi relative aux jeux Olympiques et Paralympiques –, mais il faut aller plus loin, en créant le permis à destinations multiples.

L'article 5, relatif au logement étudiant, autorise les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) à recourir aux marchés de conception-réalisation pour la construction et la rénovation de leurs résidences étudiantes. Je rappelle que 1,5 million d'étudiants sont mal logés ; cette disposition permettra de gagner beaucoup de temps.

Les articles 6 et 7, enfin, visent à faciliter la transformation des locaux professionnels et des bureaux en logements au sein des copropriétés. Aujourd'hui, un seul copropriétaire peut bloquer une telle transformation lorsque le changement d'usage d'une partie privative contrevient à la destination de l'immeuble : il convient donc de revenir sur cette règle de l'unanimité. Nos auditions m'ont convaincu que la meilleure solution consiste à retenir la majorité simple des présents, dite majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui garantit le droit de copropriété, tout en anticipant de possibles conflits d'usages.

Je me réjouis que la quasi-totalité des groupes aient déposé des amendements constructifs sur cette proposition de loi transpartisane, qui nous concerne tous. Grâce à des mesures de simplification alliant efficacité économique et préservation de l'environnement, elle va nous aider à lutter contre la crise du logement. Elle va aussi contribuer à redynamiser nos centres-villes et nos centres-bourgs, en transformant des espaces vacants en logements abordables.

M. le président Guillaume Kasbarian. Nous en venons aux interventions des orateurs des groupes.

Mme Annaïg Le Meur (RE). Après avoir voté hier le projet de loi relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, notre commission étudie ce matin un nouveau texte relatif à la crise du logement : c'est la preuve que notre majorité se mobilise pleinement sur cette question.

Face à la crise actuelle, les anciennes recettes ne suffisent pas. Nous devons faire preuve d'audace et d'inventivité pour remettre rapidement des logements sur le marché, tout en respectant nos obligations en matière d'artificialisation des sols et de maîtrise du foncier. Or le changement des habitudes de travail nous offre de nouvelles opportunités d'aménager le territoire et de repenser nos villes. Avec le développement du télétravail et le recours croissant aux bureaux flexibles, le taux d'occupation des bureaux a diminué de 5,4 % en deux ans, créant de la vacance supplémentaire dans des zones souvent très denses. Transformer ces bureaux en logements permettrait de répondre à la crise actuelle, tout en respectant nos objectifs de transition énergétique et de mixité sociale.

La transformation de bureaux en logements reste un phénomène très marginal, car elle est à la fois complexe et coûteuse. Le texte qui nous est soumis lève plusieurs freins, en simplifiant la modification du plan local d'urbanisme, en assujettissant les opérations de transformation de bureaux en logements à la taxe d'aménagement, en sécurisant les aménageurs dans leur projet grâce au permis de construire à destinations successives et en limitant les cas d'opposition à un changement d'usage dans les copropriétés. Il permet également aux centres

régionaux des œuvres universitaires et scolaires (Crous) de recourir sans condition aux marchés de conception-réalisation pour réduire les délais de transformation des bureaux en logements étudiants. Le groupe Renaissance apportera son soutien à ce texte pragmatique, concret et utile.

M. Romain Daubié, rapporteur. Je me réjouis d'entamer avec vous l'examen de ce texte, en vue de l'améliorer et de le faire vivre.

M. Frédéric Falcon (RN). Cette proposition de loi va dans le bon sens : la majorité commence enfin à explorer des mesures dérogatoires en vue d'assouplir nos règles d'urbanisme et de répondre à la crise du logement. La création d'un permis de construire à destinations successives, réclamée de longue date par les professionnels de l'immobilier, nous semble pertinente, tout comme la possibilité d'aller contre les règles définies par le PLU pour transformer des surfaces de bureaux en logements : elle donnera un peu d'air aux communes.

Si nous sommes globalement favorables aux dispositions de cette proposition de loi, nous souhaiterions toutefois que celle-ci s'inscrive dans une réflexion plus globale sur l'aménagement du territoire. Il importe que le préfet retrouve une place centrale dans la politique du logement, qui devrait être impulsée par le Gouvernement. Représentant de ce dernier, le préfet est le garant de l'équilibre de son territoire ; il s'affranchit des intérêts particuliers et veille à l'application de la loi. C'est pourquoi nous défendrons un amendement exigeant un agrément du préfet avant tout changement de destination.

Cette proposition de loi ne doit pas occulter la faiblesse de la politique gouvernementale en matière de logement et d'aménagement du territoire. Le Rassemblement national déplore que le ministère du logement soit vacant depuis le dernier remaniement ; compte tenu de la gravité de la crise du logement, cette situation est incompréhensible. Nous regrettons également que le ministère de l'aménagement du territoire ait disparu avec l'arrivée au pouvoir d'Emmanuel Macron et que cette question essentielle soit désormais prise en charge par le nébuleux ministère de la transition écologique. La décennie Hollande-Macron n'a proposé aucune vision à long terme et ces trois quinquennats auront fait perdre quinze ans à la France. La métropolisation, qui est l'une des causes principales de la crise du logement et des crises sociales passées ou à venir, aura été largement encouragée. Les normes et les contraintes environnementales absurdes comme l'objectif zéro artificialisation nette auront porté à un point critique la pénurie de foncier ; les dispositifs favorisant l'investissement et l'accès au logement, tels que les aides personnelles au logement (APL) et le dispositif dit « Pinel », auront été rabotés de façon historique ; les grands chantiers d'aménagement d'infrastructures, enfin, seront restés au point mort.

Nous voterons cette proposition de loi, mais nous déplorons que le Gouvernement n'ait aucune vision à long terme pour sortir les Français de la crise et qu'il reste sourd aux appels des professionnels et des territoires qui tirent la sonnette d'alarme depuis de longs mois. Chers collègues de la majorité, quand allez-vous faire entendre raison au Président Macron et le sortir de ses postures idéologiques, qui mènent les Français dans le mur ?

Mme Nathalie Oziol (LFI-NUPES). Depuis le début de l'année, au moins quatre personnes sont mortes de froid parce qu'elles n'avaient pas de logement, on estime à 3 000 le nombre d'enfants vivant dans la rue et 2,4 millions de Françaises et de Français sont dans l'attente d'un logement social – à Montpellier, il faut attendre vingt et un mois en moyenne pour s'en voir attribuer un.

Selon Oxfam, les 25 % les plus modestes consacrent deux fois plus de leurs revenus aux dépenses de logement que les 25 % les plus aisés et les 10 % des Français les plus riches concentrent 44 % de tout le patrimoine immobilier français. Depuis la première élection d'Emmanuel Macron, les mesures anti-pauvres et anti-locataires ont été légion : baisse des APL, effondrement de la production de logement social, loi Kasbarian-Bergé facilitant les expulsions locatives, augmentation de l'indice de réglementation des loyers – qui constitue *de facto* une augmentation des loyers –, sans parler des expulsions d'étudiants de leurs logements Crous ou des destructions de foyers de travailleurs pour les jeux Olympiques.

Il faudrait un plan d'urgence pour permettre à chacun d'avoir un toit sur la tête ; or ce texte n'est qu'une rustine sur un pneu éventré. Laisser des bâtiments vacants quand nos concitoyens et nos concitoyennes peinent à trouver des abris est certes indécent et la transformation de bureaux vides en logements est une piste intéressante, qui a en outre le mérite de ne pas artificialiser de nouvelles terres. Mais ce texte ne va pas modifier structurellement le marché du logement en France, puisqu'il ne prévoit pas de mettre fin au désengagement de l'État dans la production de logements, ni à la financiarisation croissante de ce qui est désormais vu comme un juteux investissement.

Cette proposition de loi a pour objectif de gagner du temps en assouplissant certaines contraintes administratives, mais la transformation de bureaux en logements prendra tout de même beaucoup de temps, puisque de nombreux problèmes techniques se posent : adapter la hauteur sous plafond et le volume des pièces ; garantir une bonne protection acoustique ; assurer une desserte en transport en commun et la présence d'aménités diverses dans des zones jusqu'ici dévolues au travail.

Par ailleurs, il nous semble important d'encadrer certaines dispositions, afin de prévenir toute dérive. Nous proposons ainsi que les dérogations au PLU bénéficient principalement à des publics prioritaires et que l'on s'assure, lorsqu'on accordera des permis de construire à destinations successives, que la transformation à venir de bureaux en logements, par exemple, ne nécessitera pas de travaux d'ampleur. Nous prêterons une grande attention à vos réponses sur toutes ces questions.

M. Romain Daubié, rapporteur. Vous avez raison de rappeler que la transformation de bureaux en logements pose des problèmes techniques, qui ne sont pas les mêmes dans tous les immeubles. Nous allons travailler ensemble sur ces questions.

M. Thibault Bazin (LR). Vous voulez faciliter la transformation des bureaux en logements : cela ne suffira pas à résoudre la crise actuelle, mais c'est une bonne mesure. Du reste, la loi le permet déjà, quand cela a du sens et répond à un besoin.

De nombreux paramètres sont à prendre en compte. Il faut s'assurer que cela ne créera pas de conflits d'usages, par exemple lorsque les bureaux jouxtent un établissement recevant du public, avec un risque de nuisances sonores au quotidien. Il faut également vérifier que les besoins du futur logement, en matière de stationnement, par exemple, seront bien pris en compte. Il faut aussi tenir compte de la qualité d'usage dans la conception du bâtiment, car la transformation de bureaux en logements peut donner naissance à des pièces en second jour, voire sans aucun éclairage naturel, donc à de mauvaises conditions d'habitat. À mon sens, l'article 1^{er} et l'article 6 devraient être retravaillés de ce point de vue.

Par ailleurs, dans la mesure où des locaux ont été taxés au moment de leur construction, il ne m'apparaît pas judicieux de les fiscaliser à chaque changement d'usage, comme vous le proposez à l'article 2. Vous dites que les recettes ainsi obtenues permettront de garantir aux nouveaux habitants des services publics de qualité, mais je ne suis pas convaincu par cet argument, puisque la taxe d'aménagement ne sert à couvrir que des frais d'investissement, non de fonctionnement. Enfin, si l'on veut vraiment faciliter le changement de destination des bâtiments, il me semble qu'il faut modifier l'alinéa 4 de l'article 5 et conserver la possibilité, pour l'organe délibérant compétent, de modifier ultérieurement la destination de la construction.

La transformation de bureaux en logements sera pertinente dans de nombreux cas, mais il faudrait ajuster votre proposition de loi pour prévoir les cas où ce ne sera pas pertinent. J'espère que nos échanges permettront d'amender ce texte et de le rendre acceptable pour tous et sur l'ensemble du territoire ; cela implique de prendre en compte tout à la fois l'échelle de l'immeuble, de la rue et du quartier.

M. Romain Daubié, rapporteur. Vous soulevez des questions très importantes, relatives aux conflits d'usages, aux troubles du voisinage ou encore à la vie de quartier. Je pourrais comprendre vos inquiétudes si ce texte avait une logique très verticale et s'il s'agissait d'appliquer partout de la même manière des décisions prises à Paris. Mais il s'agit avant tout d'un texte de liberté locale et je souhaite que les élus locaux, qui connaissent parfaitement leur territoire et ses habitants, aient leur mot à dire. C'est pour cela que, dès l'article 1^{er}, nous réaffirmons le rôle du bloc communal : les élus pourront déterminer les endroits où il leur paraît pertinent de transformer des bureaux en logements, et ceux où ça ne l'est pas. Je suis le premier à dire qu'il n'y aurait aucun sens à créer des logements dans les zones où il n'y a ni services publics, ni transports en commun, ni commerces. Ce sont nos élus locaux qui en décideront, en fonction des particularités locales. Et, à l'échelle de la copropriété, je l'ai dit, il y aura un vote à la majorité de l'article 24.

Mme Louise Morel (Dem). Le secteur du logement est en grande difficulté et la crise immobilière affecte nos concitoyens, en particulier les ménages les plus modestes, les étudiants et les jeunes actifs. Cette crise est multifactorielle : nombre considérable de logements vacants ; hausse du prix des logements, qui a été multiplié par deux en vingt ans ; explosion du taux de crédit immobilier ; baisse de la construction de logements neufs, *etc.*

Nous multiplions depuis quelques mois les initiatives pour résorber cette crise et permettre aux ménages français d'accéder à un logement digne, et les mesures que vous proposez pour faciliter la transformation des bureaux en logements figurent parmi ces initiatives ingénieuses. Le taux d'occupation des bureaux ayant diminué de 5,4 % en deux ans, et cette tendance risquant de se poursuivre, il est pertinent de profiter de ce foncier disponible.

J'aimerais avoir des précisions sur deux points. Premièrement, pourquoi n'appliquer la dérogation prévue à l'article 1^{er} qu'aux zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et aux communes de plus de 15 000 habitants et pas à l'ensemble des communes ? Deuxièmement, pouvez-vous nous dire en quoi l'article 5, qui permet aux Crous de recourir sans condition aux marchés de conception-réalisation, fera gagner du temps ?

Cette proposition de loi correspond parfaitement aux valeurs du groupe Démocrate, car elle tient compte de l'objectif zéro artificialisation nette et nous permettra de tenir nos engagements en faveur de la transition écologique.

M. Romain Daubié, rapporteur. Dans sa rédaction actuelle, l'article 1^{er} ne concerne que les zones tendues, mais mon amendement CE60 vise à l'étendre à toutes les communes. Cette question a donné lieu à de longues discussions et l'audition de l'AMRF nous a convaincus que c'était la bonne décision. S'agissant de votre deuxième question, le Cnous estime que le recours à un marché de conception-réalisation peut faire gagner six à douze mois. Et gagner quelques mois, cela revient parfois à gagner toute une année universitaire.

M. Inaki Echaniz (SOC). Lorsque la loi ELAN a introduit, en 2018, des dispositions facilitant la transformation de bureaux en logements, nous étions un peu circonspects. Toutefois, la crise profonde du logement engendrée par votre politique, les bouleversements survenus dans l'immobilier de bureau depuis la crise sanitaire et la définition de l'objectif ZAN donnent de l'attrait à cette solution. C'est donc avec la volonté d'améliorer ce texte, mais aussi de mieux encadrer certaines de ses dispositions, que nous abordons cette discussion. Je signale toutefois, monsieur le rapporteur, que vos nombreux amendements réécrivant entièrement des articles ne nous ont pas facilité la tâche, plusieurs de nos sous-amendements ayant été jugés trop larges, donc irrecevables.

Nous voulons nous assurer qu'aucune décision d'autorisation ou de délimitation des zones ne pourra se faire sans ou contre la commune concernée. En effet, cette disposition concernera principalement des zones urbaines, où les communes exercent l'essentiel des compétences de proximité, même lorsque la compétence relative au PLU a été transférée. Elles supportent les charges de centralité – écoles, crèches, voirie – et doivent donc avoir leur mot à dire. En second lieu, et pour ces mêmes raisons, nous estimons que la perception de la taxe d'aménagement doit être la règle générale, et l'exonération, l'exception. Vos avancées en la matière sont bienvenues, mais il faut inverser la logique de vos amendements.

Nous souhaitons également nous assurer que ce dispositif ne pourra pas être contourné pour favoriser la création de logements non pérennes, comme des meublés de tourisme. Nous demandons que les communes carencées au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), c'est-à-dire celles qui sont les plus réfractaires à la production de logements sociaux, ne puissent bénéficier de tels aménagements qu'à la condition que leurs projets comportent une proportion minimale de logements sociaux – elles ne pourront plus opposer l'argument de la rareté du foncier. Le permis à destinations multiples, enfin, nous semble insuffisamment encadré et nous estimons qu'il arrive un peu à contretemps, dans la mesure où les expérimentations introduites dans la loi ELAN et la loi relative aux jeux Olympiques sont encore en cours.

J'espère que vous serez sensible aux améliorations que nous vous proposons : elles nous semblent nécessaires pour garantir l'équilibre des dérogations que vous proposez. Nous tâcherons d'aller plus loin en séance, sur la base d'un texte nettoyé et à jour.

M. Romain Daubié, rapporteur. J'ai conscience que mes amendements ont pu compliquer votre travail. Sachez que je donnerai un avis favorable à votre sous-amendement relatif à la démographie scolaire. Par ailleurs, il est bien entendu que ce texte vise à créer des résidences principales, non à favoriser l'investissement locatif de courte durée.

M. Thierry Benoit (HOR). Le groupe Horizons soutiendra cette proposition de loi.

Il me semble que la dérogation que vous introduisez à l'article 1^{er} pourrait être étendue à certains bâtiments industriels et à certaines zones commerciales en centre-ville : cela aiderait les élus à tourner la page de l'urbanisme des années 1950 à 1980, et à inventer celui du nouveau siècle.

J'ai plusieurs questions à vous poser. Premièrement, selon l'Insee, un quart des ménages possède les deux tiers du parc de logements : en quoi votre proposition de loi va-t-elle favoriser l'accès au logement des jeunes et des primo-accédants ? Deuxièmement, l'essentiel des bureaux se trouvant dans des métropoles, votre texte ne risque-t-il pas d'accentuer la concentration de la population au sein de celles-ci, alors qu'il conviendrait de réfléchir à une meilleure répartition de l'activité, donc des logements, sur notre territoire ? Je m'interroge, enfin, sur la question de la fiscalité. La construction de ces locaux tertiaires, il y a quarante ou cinquante ans, a assuré une belle santé financière aux foncières immobilières et ce texte va leur offrir une nouvelle occasion de faire des profits. Il me semble donc important de réfléchir à la question fiscale, s'agissant du changement de destination de ces locaux tertiaires.

M. Romain Daubié, rapporteur. La transformation de bureaux en logements ne concerne pas que les métropoles. On manque de données précises, mais il semblerait qu'entre 2018 et 2020, ces opérations aient touché 417 000 mètres carrés, dont seuls 23 % se trouvaient en Île-de-France. Par ailleurs, nous serons à l'écoute des propositions tendant à élargir le dispositif à d'autres types de bâtiments que les immeubles de bureaux.

M. Charles Fournier (Écolo-NUPES). Il est vrai que la majorité a proposé plusieurs textes sur le logement, mais la quantité n'est pas toujours un gage de qualité.

En l'occurrence, l'idée de transformer des bureaux vacants en logements correspond au logiciel des écologistes, puisque nous considérons qu'il faut essayer de répondre à la crise du logement en utilisant en priorité le bâti existant. D'ailleurs, nous pensons qu'il faudrait même aller plus loin et faciliter la réquisition de logements vacants par les collectivités : ce serait une bonne chose sur le plan économique, comme sur le plan écologique.

Parmi les problèmes à anticiper, vous avez évoqué la question de la desserte et des nuisances, mais d'autres questions sont à prendre en compte, comme la démographie scolaire. Il convient aussi de garantir la qualité des logements qui seront produits, dans la mesure où les normes de construction ne sont pas les mêmes pour des bureaux et pour des logements. Si nous sommes favorables à l'idée d'un permis de construire à destinations multiples, permettant une réversibilité des usages, nous voulons nous assurer que cette réversibilité ne risque pas, à l'avenir, de faciliter la transformation de logements en bureaux. Enfin, nous voulons que les maires aient toujours leur mot à dire, même lorsque la compétence relative au PLU a été transférée à l'intercommunalité.

Ce texte introduit des dispositions utiles mais, alors que le logement social est dans un état plus qu'alarmant et que le sans-abrisme ne cesse de progresser, c'est un plan d'urgence qu'il faudrait pour le logement. Il faudrait notamment transférer aux collectivités la responsabilité de réquisition des logements vacants, que les préfets n'utilisent jamais.

M. David Taupiac (LIOT). En proposant de faciliter la transformation de bureaux en logements, ce texte aspire à répondre à la crise majeure du manque structurel de logements que traverse notre pays. L'objectif zéro artificialisation nette, qui limite le foncier disponible, et le développement du télétravail créent un contexte favorable à la reconversion de bâtiments d'activité en logements.

Pourtant, ce texte n'apporte qu'une solution partielle, pour plusieurs raisons. Tout d'abord, en dehors des plus grandes agglomérations françaises, seul un nombre restreint de bâtiments serait concerné. D'autre part, des freins techniques importants existent : les épaisseurs de façade, les hauteurs de plancher ou de plafond, les arrivées d'eau, les espaces qui ne sont pas les mêmes dans les bureaux que dans les logements. Enfin, le défi du recyclage des bureaux en logements est également économique. Le coût des travaux est plus difficile à anticiper lorsque l'on part d'un immeuble existant, selon les promoteurs. Le recyclage plutôt que la reconstruction pourrait ainsi représenter des surcoûts allant jusqu'à 20 %. La proposition de loi n'aura qu'un impact résiduel sur ces freins techniques et économiques.

Quant aux évolutions législatives proposées, certaines sont intéressantes. La possibilité d'assujettir la transformation à la taxe d'aménagement pourrait inciter les élus à se lancer dans de tels projets. Cependant, le risque est que cette nouvelle taxe constitue un nouveau frein à la rentabilité des projets. La possibilité de déroger au PLU offre également une flexibilité bienvenue, de même que la création de permis de construire à destinations successives. Nous craignons toutefois que ces nouvelles possibilités contreviennent aux objectifs de mixité sociale. De même, les facilitations de changement d'usage dans les immeubles en copropriété vont dans le bon sens.

Cette proposition de loi donne quelques instruments supplémentaires aux élus pour créer du logement mais qui sont loin d'être à la hauteur des difficultés vécues par nos concitoyens.

M. Romain Daubié, rapporteur. J'insiste, cette question ne concerne pas que les grandes métropoles ; cela existe partout. Lorsque j'étais maire de Montluel, dans l'Ain, j'ai connu un cas de difficulté de transformation de bureaux en logements. De telles dispositions devraient permettre de faciliter les opérations du type de celle qui est en cours à Pontarlier, par exemple. L'audition du représentant de l'Association des maires ruraux de France a confirmé que ce sujet dépassait largement le cadre des grandes métropoles. De plus, la transformation de locaux vacants n'est pas cantonnée aux seuls bureaux ; elle peut porter sur d'anciennes trésoreries, postes ou gares.

M. le président Guillaume Kasbarian. Nous en venons aux interventions des autres députés.

M. Lionel Royer-Perreaut (RE). Faciliter la transformation des bureaux en logements, c'est apporter plus de souplesse et c'est ce que je retiens. Pour ma part, je considère que le maire doit être l'interlocuteur principal. De plus, la transformation de bureaux est une opération économique : il faut donc ne pas trop se corseter. La création de logement social sera possible dans certains cas, parce qu'on trouvera un équilibre économique, mais elle ne le sera pas toujours, laissant alors place à la production de logements libres. Il faut véritablement conserver cette souplesse.

Ma question concerne l'incidence d'un changement de destination sur les règles en matière de stationnement. La transformation de bureaux en logements aura nécessairement des conséquences de ce point de vue. Comment abordez-vous ce sujet précis ?

M. François Piquemal (LFI-NUPES). Disposez-vous de statistiques portant sur la typologie des propriétaires des bureaux vacants ? S'agit-il de grandes foncières, de banques, de particuliers ? Avez-vous cherché à savoir qui en étaient les détenteurs ?

M. Jean-Pierre Vigier (LR). La crise du logement et les nouvelles contraintes de l'objectif ZAN doivent nous inciter au pragmatisme. À cet égard, la transformation de bureaux en logements peut faire partie de la réponse à apporter à la baisse significative de la production du logement. Or, outre les risques de perturbation des investissements immobiliers, ce texte suscite également des inquiétudes chez certains élus locaux. En effet, l'article 1^{er} crée une nouvelle dérogation aux règles du PLU, au lieu d'inciter les communes à mener une réflexion globale sur ce sujet dans leurs documents d'urbanisme.

Par ailleurs, la création d'un permis de construire réversible permettra d'anticiper des transformations éventuelles. Mais la décision finale de transformation reviendra-t-elle expressément aux élus, et à eux seuls ?

M. Matthias Tavel (LFI-NUPES). Votre proposition de loi peut répondre en partie à la crise du logement mais celle-ci est beaucoup plus large, car elle est due notamment à la cherté du logement et au manque d'accès à un logement social de qualité. Or certaines communes, petites et grandes, comptent beaucoup de bureaux mais peu de logements sociaux. Ne faudrait-il pas, au moins dans les communes qui ne respectent pas les obligations de la loi SRU, conditionner l'autorisation de transformation à la réalisation de logements sociaux accessibles à tous, afin d'éviter un renforcement du séparatisme des plus riches en matière de logement ?

M. Nicolas Pacquot (RE). Dans l'article 1^{er}, vous proposez que l'autorité compétente en matière d'urbanisme puisse autoriser le changement de destination d'un immeuble de bureaux en logements quand bien même le PLU ne le permet pas. Une telle autorisation ne devrait-elle pas être conditionnée à l'avis conforme du conseil municipal, et non à l'avis simple actuellement prévu ?

Mme Danielle Simonnet (LFI-NUPES). Avez-vous réfléchi à la problématique des droits de compensation dits de commercialité ? La crise du logement, majeure, est étroitement liée à la spéculation sur le logement. Le marché spéculatif organise la rareté pour augmenter les prix, et donc ses profits et bénéfices, provoquant ainsi une crise humanitaire monstrueuse dans notre pays.

Les droits de commercialité fonctionnent dans deux sens : lorsqu'un bailleur social transforme un bureau en logement, il gagne des droits de compensation qui sont ensuite revendus sur un marché ; à l'inverse, un propriétaire qui souhaite soustraire un logement du parc locatif pour le transformer en bureau, meublé touristique ou local à usage commercial doit payer sur ce marché les droits de commercialité. Ce système se révèle assez pervers, un peu comme les droits à polluer : pris à la gorge, les bailleurs sociaux ont intérêt à revendre et à récupérer de l'argent de ces droits de compensation. Au niveau des communes, cela ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de bureaux transformés en logements. J'aimerais donc connaître votre position sur ce mécanisme.

M. Romain Daubié, rapporteur. Monsieur Royer-Perreaut, notre intention n'est pas de réécrire tout le code de l'urbanisme. Les obligations de création de places de stationnement prévues dans le PLU pour la construction de logements s'appliquent également à la transformation de bureaux en logements. Ce n'est pas une dérogation : on ne supprime pas de places de stationnement, comme cela avait pu être le cas dans certaines dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). L'objectif est de simplifier la transformation de bureaux en logements, sans modifier le PLU et sans imposer des choses que nos élus ne souhaitent pas.

Monsieur Piquemal, nous manquons de données publiques sur les propriétaires de bureaux, même si nous disposons d'un peu plus d'informations pour l'Île-de-France, où existe une taxation sur les bureaux. Je ne peux malheureusement pas répondre à votre question.

Monsieur Vigier, nous avons procédé à de nombreuses auditions d'élus locaux – AMF, Départements de France, AMRF. Nous avons reçu un accueil plutôt positif de leur part. C'est le bloc communal qui a la main sur le zonage et sur les autorisations d'urbanisme. Il n'est donc pas question, dans l'esprit de ce texte, d'imposer des choses qui n'auraient pas de sens, qui plus est contre les élus, au risque de créer du mal-être dans une rue, dans un quartier, voire dans une commune entière.

Monsieur Tavel, nous ne revenons pas sur la loi SRU ni sur le mécanisme de plan triennal avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs. En revanche, quand nous l'avons auditionnée, la filiale d'Action Logement, créée en août 2021, nous a communiqué des chiffres intéressants. À elle seule, elle a réussi à remettre sur le marché 4 500 logements issus de la transformation de bureaux, dont 60 % de logements sociaux, 25 % de logements locatifs intermédiaires (LLI) et un peu de baux réels solidaires (BRS). Cette audition nous a vraiment rassurés sur le fait que de gros opérateurs produisent naturellement de la mixité de logements dans laquelle chacun peut trouver un logement adéquat – loyer libre, BRS, LLI ou conventionné.

Monsieur Pacquot, l'avis conforme fait l'objet d'un amendement. Nous nous sommes demandé s'il fallait un avis sur chaque opération ou un avis par zonage. Comme vous avez pu le constater, nous avons conservé le principe classique des collectivités locales de l'acceptation tacite, pour éviter toute prime à l'inaction. Si des personnes ont un projet, elles doivent pouvoir en débattre. Je trouve sain de passer par une délibération en conseil municipal, où il y a toujours une diversité de représentations et dont les débats sont publics et donnent lieu à publicité.

Madame Simonnet, en Île-de-France, où vous êtes élue, un système de compensation peut être mis en place dans les communes de plus de 200 000 habitants qui prennent une délibération pour limiter la transformation d'habitat en commerce. L'objectif du présent texte, au contraire, est de récupérer des bureaux pour en faire des logements. Aucun acteur ne nous a mis en garde, lors des auditions, sur ce sujet. Il faut faire confiance aux conseillers municipaux et aux EPCI qui décident de mettre en place un droit de compensation. L'objectif de ce texte n'est pas de financiariser ce domaine.

Article 1^{er} (article L. 152-6 du code de l'urbanisme) : *Exception au zonage prévu par le plan local d'urbanisme en cas de transformation de bureaux en logements*

Amendement de suppression CE1 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin (LR). L'absence d'étude d'impact du Conseil d'État, s'agissant d'une proposition de loi, ainsi que les délais impartis ne nous ont pas permis d'amender sérieusement ce texte.

L'article 1^{er} part d'une bonne idée : vous voulez permettre à l'autorité qui délivre les permis de construire de déroger aux règles du plan local d'urbanisme. Ne seront concernées, finalement, que les zones excluant explicitement la destination de logements, souvent affectées à un usage tertiaire. Dans les quartiers plus anciens, la mixité d'usage logement-commerce-bureau est permise.

Dans la plupart des cas, le maire conservera son rôle, mais si la commune a délégué à l'EPCI sa compétence de délivrance des permis, c'est le président de l'intercommunalité qui donnera l'autorisation. Certes, l'avis du maire sera demandé, mais pas son accord. Il faut donc modifier votre article afin de prévoir un accord du maire sur ces dérogations.

À chaque révision de PLU, les maires sont consultés s'agissant des destinations et usages. Or, dans les deux ans qui viennent, tous les PLU de France vont devoir être révisés pour intégrer l'objectif ZAN : le moment semble opportun pour modifier également les changements d'usage des zones.

M. Romain Daubié, rapporteur. J'ai l'impression que cet amendement de suppression est surtout une invitation à mieux contrôler le cas spécifique, quoique de plus en plus commun, des communes ayant délégué leur compétence en matière d'urbanisme à l'EPCI. Ce point fait précisément l'objet d'un sous-amendement de notre collègue Inaki Echaniz, mais il conviendrait, pour que nous puissions l'examiner, que vous retiriez votre amendement de suppression. À défaut, j'émettrai un avis très négatif.

J'ai compris des différentes interventions, que gagner des logements est un objectif partagé. Il serait dommage que votre amendement, s'il était adopté, nous empêche de l'atteindre.

M. Thibault Bazin (LR). Je meurs d'envie de le retirer au profit d'un amendement qui prévoirait l'avis conforme des maires. Cependant, je viens de lire les différents amendements de notre collègue Inaki Echaniz : il ne me semble pas qu'ils prévoient l'avis conforme du maire, seulement celui de la collectivité compétente. Je pense que c'est encore à travailler.

M. Mickaël Cosson (Dem). Même si la compétence est confiée aux EPCI, c'est le maire qui signe le permis de construire, la déclaration préalable ou le permis d'aménager. Le transfert ne concerne que l'instruction de la demande – et avant l'EPCI, c'était la direction départementale de l'équipement (DDE) qui en était chargée. Le maire reste donc la personne compétente pour signer : le code de l'urbanisme le prévoit ainsi. Il n'est donc pas nécessaire que cette autorité rende un avis puisque si elle décide de s'opposer à la délivrance d'un permis, elle peut refuser de signer.

L'amendement est retiré.

Amendement CE60 du rapporteur et sous-amendements CE62 et CE64 de M. Inaki Echaniz

M. Romain Daubié, rapporteur. L'amendement réécrit largement l'article 1^{er} pour intégrer les préoccupations s'agissant du zonage et de la prise en considération des élus locaux, mais l'esprit demeure inchangé.

D'une part, nous reprenons la rédaction d'une précédente proposition de loi signée par plusieurs d'entre nous et rendant la disposition applicable partout, et non dans les seules zones tendues. D'autre part, à l'issue des auditions, nous proposons que, pour chaque opération, le conseil municipal ou le conseil communautaire prenne une délibération dans un délai de trois mois pour s'opposer au projet.

M. Inaki Echaniz (SOC). Le sous-amendement CE62 vise à permettre aux communes de s'opposer au projet, lorsque les EPCI compétents en matière d'urbanisme ne l'ont pas fait, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai initial. L'idée est de maintenir un filtre au niveau communal.

Le sous-amendement CE64 tend à intégrer dans la délibération les enjeux en matière de démographie scolaire, qui sont nécessairement liés à ce genre de projet. Des communes pourraient se retrouver en difficulté si l'extension des locaux scolaires n'est pas anticipée.

M. Romain Daubié, rapporteur. Le sous-amendement CE64 relève du bon sens. Je vous invite toutefois à préciser, en vue de la séance, que l'on tient compte « notamment » de la démographie scolaire, afin d'éviter la multiplication de sous-amendements ajoutant d'autres critères.

S'agissant du sous-amendement CE62, je reconnais que le dialogue peut être défaillant dans certaines intercommunalités et que certaines communes peuvent se trouver dans l'embarras lorsque des transformations massives de bureaux en logements sont décidées. Je crains toutefois qu'en multipliant les barrières, on ne finisse par nuire à notre objectif de remettre des mètres carrés rapidement sur le marché. Même si j'en comprends l'esprit, je souhaite le retrait de ce sous-amendement, car les choses se passent bien dans un grand nombre de collectivités ; à défaut, avis défavorable.

M. Thibault Bazin (LR). Monsieur le rapporteur, j'ai l'impression de m'être fait arnaquer : vous m'avez demandé de retirer mon amendement au profit du sous-amendement CE62 mais vous émettez un avis défavorable sur celui-ci !

Si la commune fait partie d'une intercommunalité, elle peut déléguer à celle-ci sa compétence en matière de permis de construire. Ce n'est pas le conseil communautaire qui se prononce mais le président de l'EPCI. Les maires sont, quant à eux, consultés et rendent un avis. En cas de dérogation, il me paraît nécessaire de prévoir un avis conforme du maire. Or ce n'est pas ce qui est prévu dans la rédaction proposée. Je trouve cela dommage parce que cela permettrait d'aboutir à un consensus.

S'agissant du délai de recours contre les demandes de changement d'usage, celui-ci part-il de la date de délivrance du permis de construire par l'autorité compétente ou bien de la date de la délibération de l'organe compétent ? C'est très important parce que dans les territoires où existent des tensions, les recours sont très probables et, si l'on doit attendre trois mois après la délivrance de l'autorisation, puis un mois pour le délai de recours, les délais de l'opération risquent d'être considérablement allongés. Il faudrait traiter cette question d'ici à la séance.

M. Lionel Royer-Perreaut (RE). Le principe de fonctionnement d'un EPCI, c'est la coopération. Si des tensions peuvent exister entre un maire et un président d'EPCI, dans la grande majorité des cas, la coopération se fait intelligemment entre les différents élus locaux.

Nous pourrions aborder le sujet sous deux angles. D'abord, dans le cadre des débats qui pourraient avoir lieu prochainement sur un projet de loi de décentralisation des politiques de logement. La question de l'avis des maires pourrait y être soulevée. Ensuite, nous pourrions imaginer un dispositif légèrement différent, qui maintiendrait la délivrance de l'autorisation à l'EPCI mais avec la possibilité pour celui-ci de déléguer ce pouvoir au maire de la commune. Cette solution se pratique dans certains territoires et pourrait être de nature à calmer les inquiétudes à ce sujet.

M. Romain Daubié, rapporteur. Je ne souhaite pas qu'il y ait des guerres locales. Je serai favorable à un dépôt en séance d'un amendement qui vise le cas où la délivrance a été déléguée à l'EPCI avec un avis conforme des communes.

Concernant les délais de recours, le droit commun s'applique : c'est la délivrance de l'autorisation administrative qui déclenche le délai de recours des tiers.

Mme Marie-Noëlle Battistel (SOC). Nous acceptons de retirer le sous-amendement CE62, M. le rapporteur s'étant engagé fermement à y travailler pour la séance.

Le sous-amendement CE62 est retiré.

La commission adopte successivement le sous-amendement CE64 et l'amendement CE60 sous-amendé.

L'article 1^{er} est ainsi rédigé.

En conséquence, les autres amendements tombent.

Article 2 (article 1635 *quater* B du code général des impôts) : *Assujettissement des opérations de transformation de bureaux en logements à la taxe d'aménagement*

Amendement de suppression CE2 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin (LR). Je souhaite la suppression de cet article, car un immeuble de bureaux est déjà taxé lors de sa construction. Si vous le soumettez à nouveau à la taxation lorsqu'il est transformé en logements, qui ne créent pas de surfaces nouvelles, vous ne facilitez

pas ce type d'opérations. Les assujettir à la taxe d'aménagement ne me paraît donc pas judicieux et soulève même un problème d'équité.

Cela me paraît d'autant moins opportun que le changement d'usage nécessite bien souvent des travaux coûteux pour adapter les locaux et répondre aux critères de l'habitat. Je ne suis donc pas favorable à une telle taxation.

M. Romain Daubié, rapporteur. Les dispositions existantes concernant la transformation de bureaux en logements fonctionnent mais seulement à une échelle très petite. Lors des auditions, plusieurs intervenants, dont des promoteurs immobiliers, nous ont expliqué que des maires refusaient des opérations pour des raisons de saturation des équipements publics. Les représentants des élus locaux nous ont tous félicités pour cette initiative. Selon eux, des ressources sont nécessaires pour financer des infrastructures quand la population augmente. Les élus sont en effet plutôt incités à faire des démolitions-reconstructions que des changements de bureaux en logements. Il faut changer de paradigme.

Vous plaidez souvent, et à juste titre, en faveur des maires auxquels il faut donner des preuves d'amour. Une façon de le faire est de leur donner des moyens supplémentaires. Comme nous discutons d'une loi de liberté locale, il n'y a rien de systématique : c'est une simple possibilité qu'ont les élus du bloc communal d'assujettir ou non à une taxe, en fonction des conditions locales.

Je suis très attaché au principe de différenciation. Certaines communes, qui ne peuvent plus accueillir parce que cela supposerait de faire des extensions d'écoles, sont très preneuses ; d'autres communes, dont la population est plus âgée ou en diminution, ont des infrastructures scolaires et périscolaires disponibles, et pourront s'en servir pour se rendre attractives. Lever la taxe d'aménagement, c'est une liberté que je souhaite donner aux élus.

Les dispositions actuelles invitent plutôt à appliquer à ces transformations des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) à taux réduit ou des exonérations de taxe foncière ; or la diminution de ressources fonctionne mal. La clef de cette proposition de loi, c'est de sortir de la verticalité : nous ne voulons pas décider sans les élus et sans leur donner les moyens d'agir.

Je précise que la direction de la législation fiscale (DLF) nous a indiqué qu'il n'y avait pas de risque juridique lié à la double taxation que vous évoquez.

Demande de retrait ou, à défaut, avis défavorable.

M. Mickaël Cosson (Dem). Une commune a déjà la possibilité d'accorder des exonérations de taxe d'aménagement, par exemple pour des abris de jardin ou des surfaces d'activité inférieures à 400 mètres carrés. On pourrait très bien imaginer une nouvelle possibilité d'exonération pour les transformations de bureaux en logements.

M. Thibault Bazin (LR). La double taxation, en pénalisant les opérateurs, ne contribuera pas à inciter ces derniers à investir dans ce type d'opération. Par ailleurs, je ne pense pas que le produit de la taxe permettra aux communes de financer de nouvelles écoles ; l'argument des ressources n'est donc qu'un prétexte.

Je maintiens que taxer une nouvelle fois un immeuble dont on change l'affectation alors qu'il peut être récent – parfois à l'issue d'un bail de neuf ans – peut s'avérer dissuasif. Cela va à l'encontre de l'objectif de la proposition de loi.

M. Romain Daubié, rapporteur. Lorsqu'il y va du service public et des moyens donnés à nos communes, entre les intérêts de sociétés immobilières cotées en Bourse et ceux de nos maires, je suis très clairement du côté de ces derniers.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE52 du rapporteur

M. Romain Daubié, rapporteur. La réécriture proposée pour l'article 2 porte sur l'assiette de la taxe d'aménagement et s'appuie sur les mêmes arguments que précédemment.

M. Thibault Bazin (LR). Il serait intéressant d'examiner plus précisément le cas des zones d'aménagement concerté (ZAC), qui ont fait l'objet d'exonérations de taxe d'aménagement. Souvent, ces ZAC ont été consacrées à des activités tertiaires sans que soient prévus les services publics liés au logement, notamment les écoles. Faute d'avis du Conseil d'État, la question est difficile à traiter.

Il arrive que, dans les zones où la compétence en matière de PLU et de permis de construire revient à l'intercommunalité, la commune ait conservé la compétence scolaire, sans pour autant toujours percevoir la taxe d'aménagement qui pourrait servir à financer ces écoles, et qui revient à l'intercommunalité. Si votre objectif est véritablement de soutenir les maires pour construire les écoles qui accompagneront la transformation des bureaux, il faut retravailler l'amendement.

La commission adopte l'amendement et l'article 2 est ainsi rédigé.

Article 3 (article 1635 *quater* H du code général des impôts) : *Définition de l'assiette de la taxe d'aménagement pour les opérations de transformation de bureaux en logements*

Amendement de suppression CE3 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin (LR). L'amendement CE3 était un amendement de cohérence avec les deux précédents mais, la réécriture de l'article 3 proposée par l'amendement 51 du rapporteur me paraissant satisfaisante, je le retire.

Monsieur le rapporteur, l'objet de cette proposition de loi peut tous nous rassembler, mais il faut bien l'écrire et bien la concevoir, car certains éléments ne correspondent pas aux objectifs visés.

L'amendement est retiré.

Amendement CE51 du rapporteur

M. Romain Daubié, rapporteur. Il précise l'assiette de la taxe d'aménagement si les collectivités souhaitent l'appliquer dans le cadre de ces opérations. Il s'agit, là encore, de leur laisser la liberté de faire ou de ne pas faire, d'assujettir ou de ne pas assujettir.

M. Thibault Bazin (LR). Dans le cas, que j'évoquais tout à l'heure, de zones affectées au tertiaire où la taxe d'aménagement serait perçue par l'intercommunalité à la suite de l'instauration d'une taxe d'aménagement de zone, ne serait-il pas possible, à titre dérogatoire, si l'on veut que les communes puissent financer des équipements publics alors qu'elles n'ont pas la main sur ces zones, de leur reverser ces taxes ? De fait, il est problématique que l'intercommunalité perçoive cette ressource sans avoir à financer les équipements, comme les écoles, dont elle n'a pas la compétence.

M. Romain Daubié, rapporteur. Je vous remercie de cette contribution. N'hésitez pas à travailler cette question : toute bonne idée inspirée par votre expérience d' élu expérimenté est bienvenue.

La commission adopte l'amendement et l'article 3 est ainsi rédigé.

En conséquence, l'amendement CE26 de M. Inaki Echaniz tombe.

Après l'article 3

Amendement CE61 du rapporteur

M. Romain Daubié, rapporteur. Il vise à permettre aux collectivités qui le souhaiteraient d'utiliser plutôt l'outil des projets urbains partenariaux (PUP) que celui de la taxe d'aménagement.

La commission adopte l'amendement.

Article 4 (article L. 431-5 [nouveau] du code de l'urbanisme) : *Création d'un permis de construire réversible*

La commission adopte successivement les amendements rédactionnels CE50 et CE49 du rapporteur.

Amendement CE20 de M. François Piquemal

M. François Piquemal (LFI-NUPES). Il tend à préciser l'ordre de succession des destinations permises par ce nouveau permis de construire. Les mesures de réversibilité des bâtiments à construire, auxquelles nous sommes favorables, ne peuvent ignorer les évolutions intrinsèques aux enjeux écologiques et sociaux de l'urbanisme. Le caractère non modifiable de l'autorisation reste donc à préciser et l'ordre de destination revêt à cet égard une importance primordiale. Or le dispositif ne fixe pas le cadre d'un ordre protecteur des destinations « habitation ». Un immeuble d'habitation pourrait ainsi être reconverti en bureaux si l'ordre des destinations du permis de construire le permettait, ce qui ne serait pas conforme à l'esprit de la proposition de loi.

M. Romain Daubié, rapporteur. Je ne souhaite pas limiter d'emblée les possibilités de mutation d'une construction. L'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation permet déjà d'encadrer fortement, voire d'interdire, la transformation d'usage de locaux d'habitation sans autorisation préalable, avec la possibilité, évoquée par votre collègue Danielle Simonnet, de compensations obligatoires.

Bien qu'elle ne figure pas encore dans le droit positif, la proposition de loi de M. Echaniz et de Mme Le Meur comporte en outre des propositions très intéressantes pour étendre cette obligation à l'ensemble des communes situées en zone tendue. Je demande donc le retrait de l'amendement. À défaut, avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE37 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Cet amendement, qui obéit à la même logique que les précédents de notre groupe, tombés du fait de la réécriture des précédents articles, tend à conditionner la réversibilité à un agrément du préfet. Nous souhaitons en effet remettre le préfet au cœur de la politique d'aménagement du territoire pour contrôler les abus éventuels et donner une orientation claire, impulsée par le Gouvernement.

M. Romain Daubié, rapporteur. Cette disposition alourdirait la procédure et allongerait les délais, alors qu'il faudrait au contraire plus de rapidité et de simplicité.

Le préfet exerce un rôle de contrôle de légalité, mais la proposition de loi tend plutôt à la liberté des élus locaux et des territoires qu'à une recentralisation. Toutefois, il ne peut pas se passer n'importe quoi, car la délivrance d'un permis de construire suppose un contrôle de légalité par la préfecture et les services de la préfecture. Je demande donc le retrait de l'amendement. À défaut, avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte l'amendement rédactionnel CE48 du rapporteur.

Amendement CE4 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin (LR). Il faut laisser de la souplesse à l'organe délibérant compétent, qui doit conserver la possibilité de modifier ultérieurement la destination du bâtiment. Les villes évoluent dans le temps, et il faut permettre cette évolution, plutôt que de geler à perpétuité une situation qui a été autorisée. Ces difficultés se traduisent du reste en contentieux de l'urbanisme et nous recevons dans nos permanences des gens qui nous expliquent qu'ils ont obtenu un permis vingt ans plus tôt, mais que ce qui était alors permis ne l'est plus du fait des évolutions survenues. Il convient donc de préciser ce dispositif.

M. Romain Daubié, rapporteur. Les affaires immobilières sont un processus de long terme, qui obéit à des impératifs économiques. Cet amendement viderait de son contenu le permis de construire et je me demande même si des opérateurs oseront recourir au permis réversible sans savoir si l'autorisation accordée est définitive ou non. Je pourrai vous communiquer, d'ici à l'examen du texte en séance publique, plusieurs articles expliquant les modalités de cette démarche. Avis défavorable.

M. Thibault Bazin (LR). Mon amendement ne vise pas à la suppression de l'article, car je soutiens le principe du permis réversible. Simplement, rendre ce dernier perpétuel peut susciter des difficultés et il faut parfois laisser à l'organe délibérant la possibilité de changer le dispositif lorsqu'il n'est plus pertinent. L'intérêt du permis réversible est d'intégrer l'évolution du bâtiment dès sa conception. La structure du bâtiment est très importante pour permettre cette évolution. Toutefois, il faut prévoir le cas où certaines collectivités estimeraient, dans dix ou quinze ans, qu'une autre évolution est nécessaire.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE31 de Mme Christine Engrand

Mme Christine Engrand (RN). Octroyer aux collectivités compétentes la faculté de créer un permis de construire à destination flexible afin de transformer plus facilement des bureaux en logements est une intention louable. Il manque cependant, dans la rédaction actuelle de la proposition de loi, une précision encadrant plus étroitement la transformation de logements en bureaux. Il ne faudrait pas qu'à l'avenir, dans une autre conjoncture, louer des bureaux devienne plus avantageux que louer des logements, et que ces derniers disparaissent au profit des premiers.

L'amendement vise donc à fixer un délai de dix ans au-delà duquel la transformation de logements en bureaux n'est possible qu'à la condition que l'autorité compétente n'y soit pas opposée. Cette rédaction nous paraît assez équilibrée pour ne pas refréner l'intérêt des promoteurs pour les biens réversibles, tout en garantissant que la réversibilité de l'usage des biens profite en priorité à la réalisation de logements.

M. Romain Daubié, rapporteur. Les acteurs ont besoin d'être rassurés, d'un point de vue économique, sur la durée pendant laquelle la transformation est possible. La durée de vingt ans proposée par le rapport Rebsamen était, du reste, beaucoup plus longue que celle que prévoit votre amendement. Avis défavorable afin de ne pas dénaturer la proposition de loi.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte l'amendement rédactionnel CE47 du rapporteur.

Amendement CE21 de Mme Nathalie Oziol

Mme Nathalie Oziol (LFI-NUPES). Il vise à préciser que les habitations issues de la réversibilité d'un ouvrage répondent à des critères de décence et de qualité. Actuellement, aucune garantie n'est apportée quant à la qualité des logements et des équipements faisant l'objet de la réversibilité de destination. La loi doit prévenir toutes les situations d'abus possibles dans la pratique.

On ne construit pas des logements comme des bureaux. Il existe diverses contraintes techniques, comme la portance admissible du sol et des fondations, ou des exigences en termes de dimensions, de ventilation et de confort acoustique, que ne remplissent pas nécessairement les locaux à usage de bureaux. La conversion de bureaux en logements par dénomination ne suffit pas donc à en faire des logements décents. Le permis de construire à destinations successives doit rassembler certaines exigences par destination et par anticipation.

M. Romain Daubié, rapporteur. Il n'y a pas lieu, je le répète, de réécrire tout le code de l'urbanisme, dont les autres dispositions demeurent. Ainsi, l'obligation de décence que vous évoquez est déjà satisfaite. Les constructions dont il est ici question devront aussi respecter le règlement départemental sanitaire et l'ensemble des normes existantes. Avis défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE32 de Mme Christine Engrand

Mme Christine Engrand (RN). La rédaction actuelle de l'article 4 ne précise pas si le propriétaire bénéficiant d'un logement construit sur la base d'un permis octroyant plusieurs destinations est tenu d'informer de ce changement l'autorité compétente. Dans le cas contraire, certains logements pourraient passer sous les radars, ce qui pose un problème financier, puisque ce sont autant de taxes d'aménagement qui ne seraient pas prélevées. Cela pose également un problème administratif, puisque la destination de ces constructions serait accompagnée d'un gros point d'interrogation. Il ne faudrait pas, en effet, ouvrir une filière permettant à des personnes peu scrupuleuses de louer sous le manteau et à prix d'or des logements qui ne seraient pas reconnus comme tels par l'administration. L'amendement vise donc à préciser que le propriétaire informe l'autorité compétente à chaque changement de destination.

M. Romain Daubié, rapporteur. Moyennant une précision rédactionnelle qui désignerait l'autorité compétente que vous évoquez, avis favorable à cet amendement. Je présume que l'autorité visée est celle qui a délivré le permis de construire, mais il convient d'apporter cette précision avant l'examen du texte en séance publique. Je demande donc, en l'état, le retrait de l'amendement.

L'amendement est retiré.

Amendements CE27 et CE28 de M. Inaki Echaniz (discussion commune)

M. Inaki Echaniz (SOC). L'amendement CE27 vise à exclure de la possibilité d'accorder un permis de construire à destinations successives les communes ne respectant pas l'obligation de disposer d'au moins 20 % ou 25 % de logements sociaux parmi leurs résidences principales. Il est essentiel que, dans ces communes, toute construction nouvelle soit orientée, au moins pour partie, vers le rattrapage du retard en matière de logements sociaux et qu'il ne soit pas permis de s'y soustraire par différents biais, par exemple en prétendant que des bâtiments seront, à terme, transformés en logement, et particulièrement en logement social, alors que, dans la réalité, leur première destination se perpétuerait.

L'amendement CE28 est un amendement de repli qui vise à exclure de la possibilité d'accorder un permis de construire à destinations successives les communes carencées au titre de la loi SRU.

M. Romain Daubié, rapporteur. Je le répète, il n'y a pas lieu de réécrire à chaque article toutes les dispositions du code de l'urbanisme. La loi SRU s'applique, avec les contraintes qu'on lui connaît et qui sont fonction des résultats obtenus au regard des objectifs en matière de logements sociaux. Avis défavorable, donc, sur ces deux amendements.

Les mesures prises diffèrent selon le niveau de carence. La préfecture a déjà la main sur le droit de préemption et, dans les communes les plus carencées, le maire n'a plus la signature. Tous les outils nécessaires existent donc déjà dans la loi SRU et vos amendements sont donc déjà satisfaits.

M. Frédéric Falcon (RN). Notre groupe est défavorable à ces deux amendements, mais il reste favorable à la loi SRU : il n'est pas question de changer le quota de 25 % de logements sociaux.

Je tiens par ailleurs à réagir à l'expression de « maires délinquants ». Il n'y a pas, d'un côté, les maires vertueux NUPES ou socialistes, comme Mme Hidalgo à Paris, et de l'autre côté des maires délinquants. Cette terminologie qui criminalise les maires me choque profondément, dans une période où ils sont victimes de violences. Quand, comme le Parti socialiste, on gère des villes comme Paris, qui devient une sorte d'enfer sur terre, il convient de faire preuve d'humilité.

M. Inaki Echaniz (SOC). Il s'agit là de maires qui déclarent ouvertement qu'ils ne veulent pas respecter la loi SRU et font même de leur refus de la mixité sociale et de leur volonté de séparatisme social des arguments de campagne.

Je vous rappelle que vous avez vous-même traité de délinquants les départements qui ont déclaré ne pas vouloir mettre en œuvre votre loi « asile et immigration ». Épargnez-nous votre indignation à géométrie variable !

La commission rejette successivement les amendements.

Elle adopte l'article 4 modifié.

Article 5 (article L. 2171-2 du code de la commande publique) : *Ouverture du recours au marché de conception-réalisation pour les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires*

*La commission **adopte** l'amendement rédactionnel CE45 du rapporteur.*

*Elle **adopte** l'article 5 ainsi **modifié**.*

Après l'article 5

Amendement CE39 de Mme Annaïg Le Meur

Mme Annaïg Le Meur (RE). Il tend à étendre aux Crous la majoration du volume constructible qui peut être prévue par le PLU pour les logements sociaux.

M. Romain Daubié, rapporteur. Avis favorable à cet amendement, qui s'inscrit dans le sens de cette proposition de loi. Peut-être pourriez-vous néanmoins revoir sa rédaction en vue de l'examen du texte en séance publique, afin de le rendre plus opérationnel.

*La commission **adopte** l'amendement.*

Amendements CE42 de Mme Michèle Martinez, CE9, CE10 et CE11 de M. Lionel Tivoli (discussion commune)

Mme Michèle Martinez (RN). La crise du logement n'épargne personne, et encore moins les étudiants. En 2019, selon un rapport parlementaire, on comptait, à l'échelle nationale, 12,4 places en résidence étudiante pour 100 étudiants, ce qui est incontestablement insuffisant. Les étudiants se tournent donc majoritairement vers le parc locatif privé, bien qu'il y ait peu d'offres et qu'il soit plus cher.

Le loyer est la principale dépense d'un jeune en études. Certains peuvent compter sur l'aide financière de leurs parents, mais ce n'est pas toujours le cas et un job étudiant ne suffit pas à payer l'intégralité des charges ainsi que les dépenses de la vie courante – nous avons tous en mémoire les images désastreuses des files sans fin d'étudiants devant les banques alimentaires.

Il est donc urgent d'augmenter le nombre de logements pour nos étudiants, afin qu'ils puissent bénéficier de loyers plus raisonnables et n'aient plus à choisir entre payer leur loyer ou acheter à manger.

M. Lionel Tivoli (RN). Avec plus de 400 000 demandes pour moins de 200 000 places d'accueil, les Crous sont confrontés à l'impossibilité de répondre à la demande étudiante. Plus généralement, la pénurie de logements vacants conduit de nombreux étudiants à interrompre leurs études. Il convient donc de réserver un quota d'attribution aux Crous afin de permettre une augmentation de la capacité d'accueil des étudiants dans nos agglomérations et aux abords des campus universitaires.

Ces trois amendements, similaires, se distinguent par des quotas différents.

M. Romain Daubié, rapporteur. Avis défavorable à l'amendement CE42. Je m'interroge sur l'articulation des usages dans les résidences et sur le modèle économique de la mesure proposée, car il est toujours bon de disposer de logements différents pour équilibrer les opérations immobilières et les restructurations.

En outre, vous proposez d'appliquer partout les mêmes règles, alors que le problème du logement des étudiants peut se poser différemment d'un endroit à l'autre. Je suis, pour ma part, très attaché à la différenciation et à la liberté locale.

Enfin, la gestion locative pourrait se révéler problématique, avec des effets de seuil et les difficultés liées aux déplacements que devraient assumer des agences n'ayant pas d'antennes locales pour établir les états des lieux.

Les arguments sont sensiblement les mêmes à propos des amendements de M. Tivoli. Certaines questions ne sont pas traitées, comme les effets de seuil ou les conflits d'usages. Je comprends qu'il pourrait être plus facile, pour un opérateur, que la commercialisation se fasse directement avec le Crous, mais j'émet néanmoins un avis défavorable pour des raisons pratiques.

Mme Louise Morel (Dem). Je salue le travail du rapporteur, qui crée un nouvel outil pour tenter de résoudre la crise du logement étudiant.

En revanche, les amendements du Rassemblement national sont absolument déconnectés de la réalité de nos territoires. Députée d'Alsace, je citerai l'exemple de Strasbourg, dont l'université compte 54 000 étudiants. L'amendement CE42 propose de réserver au logement étudiant 50 % des logements créés par la transformation de bureaux dans une zone de 20 kilomètres autour d'une université. Or, à 20 kilomètres autour de Strasbourg, on trouve un tissu industriel dynamique, qui connaît de fortes tensions de recrutement, et le problème est donc, plus largement que celui du logement étudiant, celui du logement des jeunes. Ainsi, alors qu'un étudiant à l'université de Strasbourg pourrait se loger dans un périmètre de 20 kilomètres, ce ne serait pas le cas pour un jeune qui, après un CAP ou un bac pro, travaille dans une boulangerie à 20 kilomètres de Strasbourg, se lève tôt le matin et souhaiterait être logé à proximité de son lieu de travail.

Il faut laisser aux élus locaux la possibilité de déterminer les usages et les seuils, sous peine qu'une bonne intention se retourne contre des jeunes qui auront besoin de logement. Je suis donc très opposée à ces amendements.

La commission rejette successivement les amendements.

Article 6 (article 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Facilitation du changement de destination d'un lot au sein d'une copropriété pour la transformation de locaux tertiaires en logements*

Amendement de suppression CE5 de M. Thibault Bazin

M. Thibault Bazin (LR). S'il peut être utile, dans certaines situations, notamment quand l'immeuble prévoit cette destination, qu'un copropriétaire puisse changer l'usage de ses parties privatives, passant d'un usage tertiaire à un usage d'habitation, sans que l'assemblée générale des copropriétaires puisse s'y opposer, ce n'est pas toujours le cas. Ce changement pourrait, par exemple, engendrer des problèmes de voisinage en présence d'autres locaux tertiaires à proximité. L'objet de cet amendement était donc de supprimer l'article 6.

Je le retire toutefois au profit de la réécriture totale de cet article par l'amendement CE44 du rapporteur, qui me donne raison et satisfaction en prévoyant que, lorsque la modification de destination contrevient à la destination de l'immeuble, elle est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L'amendement est retiré.

Amendement CE44 du rapporteur

M. Romain Daubié, rapporteur. Nous souhaitons tous que les choses changent et qu'il y ait davantage de logements, et nous ne comprenons pas pourquoi il y a tant de bureaux vides et de tension. C'est dans cet esprit que la version initiale de la proposition de loi permettait à un copropriétaire de modifier l'usage d'un lot. Cependant, les auditions auxquelles nous avons procédé ont montré que cette démarche était peut-être trop radicale ou trop ambitieuse, et nous proposons donc d'encadrer cette modification en la soumettant à un vote à la majorité dite de l'article 24, afin de trouver un bon compromis entre le droit de propriété et la volonté de progresser dans ce domaine tout en évitant des conflits d'usages.

La commission adopte l'amendement et l'article 6 est ainsi rédigé.

Article 7 (articles 24 et 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : *Modification des règles de majorité applicables à la modification de la répartition des charges liée à la transformation de locaux tertiaires en logements*

La commission adopte l'amendement de coordination CE43 du rapporteur.

Elle adopte l'article 7 ainsi modifié.

Après l'article 7

Amendement CE22 de Mme Nathalie Oziol

Mme Nathalie Oziol (LFI-NUPES). Il vise à demander l'élaboration d'un rapport relatif aux bureaux vacants en France. Si les chiffres existent pour Paris, il reste très difficile d'accéder à une compilation nationale et les statistiques de certaines grandes villes demeurent inconnues. À l'échelle parisienne, néanmoins, le taux de vacance structurelle, c'est-à-dire de bureaux inoccupés depuis plus de quatre ans, augmente, avec près de 4,8 millions de mètres carrés de bureaux disponibles aujourd'hui contre 3,5 millions de mètres carrés en 2017, soit une hausse de 37 %, alors que le besoin de bureaux a chuté de 17 % en un an dans la région. À l'inverse, le nombre de personnes qui vivent dans la rue dans la capitale a augmenté de 16 % en un an.

L'exemple de la région parisienne prouve l'incohérence totale et inhumaine de la situation. Au niveau national, le nombre de personnes sans domicile a plus que doublé en dix ans, puisqu'il est estimé à 330 000 personnes, soit 30 000 de plus en 2023 qu'en 2022. Dans son dernier rapport annuel, la Fondation Abbé Pierre estimait qu'au total 4,15 millions de personnes sont mal logées en France. Quatre personnes sont récemment décédées, gelées par la misère.

Malgré cette détresse et cette urgence, le Gouvernement n'a pas jugé pertinent de nommer un ministre du logement de plein exercice pour mener une politique de décence sociale. Il est temps d'agir.

M. Romain Daubié, rapporteur. Avis défavorable. Ce rapport semble inutile et il serait, du reste, impossible à réaliser, faute de données publiques. De fait, les données dont nous disposons proviennent essentiellement du groupement d'intérêt économique (GIE) ImmoStat et il faut attendre que les collectivités locales aient complété le fichier LocomVac, en cours de constitution, pour que nous ayons accès aux données nécessaires.

Du reste, et plus généralement, je ne suis guère favorable à la production de rapports.

M. Matthias Tavel (LFI-NUPES). Monsieur le rapporteur, vous nous avez répondu tout à l'heure que nous manquions de données et, au moment où nous demandons des rapports pour en avoir, vous nous le refusez.

Nous ne sommes pas non plus partisans par principe des rapports mais, sur une question aussi importante et sur laquelle il existe si peu de données, et sachant que les logements sont hyper-concentrés dans les mains d'un tout petit nombre de multipropriétaires, il faut que nous puissions savoir clairement ce qu'il en est pour les bureaux, ne serait-ce que pour pouvoir nous assurer que la loi que vous proposez s'adresse bien au bon public et ne crée pas des effets d'aubaine particuliers pour des gens qui auraient déjà largement amorti leurs investissements dans les bureaux et trouverait là matière à des profits abusifs.

Vous devriez donc plutôt souscrire à notre demande, quitte à en modifier l'échéance si un délai de six mois vous semblait trop court.

M. Romain Daubié, rapporteur. Nous ne disposons pas, je le répète, de données publiques et il nous faut attendre que les collectivités aient rempli le fichier LocomVac pour que nous puissions les utiliser.

La commission rejette l'amendement.

Amendement CE38 de M. Frédéric Falcon

M. Frédéric Falcon (RN). Il vise à la remise d'un rapport sur les conséquences de cette proposition de loi sur le logement étudiant. Il fait ainsi écho aux propos désagréables tenus par Mme Morel sur les amendements de mes collègues Martinez et Tivoli. Avec un bilan aussi désastreux, quand des étudiants abandonnent leurs études parce qu'ils ne peuvent pas se loger ni se nourrir, il faudrait faire preuve d'un peu d'humilité.

M. Romain Daubié, rapporteur. Avis défavorable. Outre que, comme je l'ai dit, je ne suis guère favorable à la production de rapports, je ne voudrais pas que cette proposition de loi consacrée au logement en général se recentre sur le logement étudiant. Du reste, l'audition des acteurs de ce secteur a montré que le logement des étudiants bénéficiait de ces mesures, comme l'ensemble du logement.

Mme Louise Morel (Dem). Il n'y a pas lieu de nous taxer d'être désagréables : nous sommes réalistes. Le minimum que puissent faire des parlementaires est d'évaluer les amendements qu'ils proposent.

Ainsi, à tout le moins, il faudrait étudier les effets de votre idée de consacrer au logement étudiant 50 % des bureaux transformés en logements dans un périmètre de 20 kilomètres autour des grandes agglomérations, car cette mesure ne concerne pas seulement Strasbourg, mais aussi Toulouse, Lyon ou Marseille. Compte tenu de la tension qui se manifeste en ce moment sur le marché du logement, votre amendement ne répond pas du tout au problème du logement des jeunes et mettrait en difficulté bon nombre d'entre eux, ainsi que des personnes travaillant dans des services publics, dans des services de proximité, dans des entreprises ou dans le monde industriel. Faire une réponse aussi simple à un problème aussi complexe n'est pas sérieux.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte l'ensemble de la proposition de loi modifiée.

*

* *

Informations relatives à la commission

La commission des affaires économiques a nommé :

– **sur la proposition de résolution européenne relative à l’adoption d’une loi européenne sur l’espace**, texte que notre commission a adopté tacitement en application de l’article 151-6, alinéa 2, du Règlement, mais qui figure à l’ordre du jour de la prochaine semaine de l’Assemblée nationale, à la demande du groupe Renaissance, **Mme Cécile Rilhac**, rapporteure ;

– **M. le Président Jean-Paul Mattei (DEM)**, rapporteur de droit, et **M. Jean-Pierre Vigier (LR)** comme rapporteurs de la mission d’application de la loi n° 2023-656 du 25 juillet 2023 relatif accélération de la reconstruction des bâtiments dégradés au cours des violences urbaines survenues du 27 juin au 5 juillet 2023 ;

– **M. Guillaume Kasbarian (RE)**, rapporteur de droit, et **M. Frédéric Falcon (RN)** comme rapporteurs de la mission d’application de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l’occupation illicite.

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du mercredi 24 janvier 2024 à 9 h 30

Présents. – M. Xavier Albertini, Mme Delphine Batho, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Thierry Benoit, Mme Anne-Laure Blin, M. Philippe Bolo, M. Éric Bothorel, M. Sylvain Carrière, M. Romain Daubié, M. Frédéric Descrozaille, M. Julien Dive, M. Francis Dubois, Mme Virginie Duby-Muller, Mme Christine Engrand, M. Frédéric Falcon, M. Charles Fournier, M. Éric Girardin, M. Alexis Izard, M. Sébastien Jumel, M. Guillaume Kasbarian, M. Luc Lamirault, Mme Hélène Laporte, Mme Annaïg Le Meur, Mme Nicole Le Peih, M. Aurélien Lopez-Liguori, M. Alexandre Loubet, M. Bastien Marchive, Mme Sandra Marsaud, M. Éric Martineau, M. William Martinet, M. Jean-Paul Mattei, M. Nicolas Meizonnet, M. Paul Midy, Mme Louise Morel, M. Philippe Naillet, M. Jérôme Nury, Mme Nathalie Oziol, M. Nicolas Pacquot, M. Patrice Perrot, Mme Anne-Laurence Petel, M. François Piquemal, M. Dominique Potier, M. Richard Ramos, M. Charles Rodwell, M. Vincent Rolland, M. Lionel Royer-Perreaut, M. Benjamin Saint-Huile, Mme Danielle Simonnet, M. David Taupiac, M. Matthias Tavel, M. Lionel Tivoli, M. Stéphane Travert, Mme Aurélie Trouvé, M. Jean-Pierre Vigier, M. Guillaume Vuilletet

Excusés. – M. Jean-Luc Bourgeaux, Mme Sophia Chikirou, M. Perceval Gaillard, Mme Florence Goulet, M. Johnny Hajjar, Mme Julie Laernoës, M. Max Mathiasin

Assistaient également à la réunion. – M. Thibault Bazin, Mme Sylvie Bonnet, M. Mickaël Cosson, M. Inaki Echaniz, Mme Michèle Martinez, M. Maxime Minot, M. Julien Rancoule, M. Stéphane Vojetta