

Monsieur le Ministre de la Transition écologique et
de la Cohésion des territoires, chargé du Logement

Monsieur le Député de la 7ème circonscription des
Yvelines

Monsieur le Préfet des Yvelines

Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de
Saint-Germain-en-Laye

Triel-sur-Seine, le 1^{er} juin 2025

Objet : Alerte et proposition d'amendement concernant l'application de la loi du 26 novembre 2025 – Crise de la concertation locale, asphyxie des services d'urbanisme et remise en cause du rôle des maires.

Monsieur le Ministre,
Monsieur le Député,
Monsieur le Préfet,
Madame la Sous-préfète,

Par la présente, je tiens à vous faire part de ma profonde inquiétude et de celle de nombreux élus locaux face aux effets délétères de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement. Si l'ambition de répondre à la crise nationale du logement est une nécessité que je partage, les modalités d'application de ce texte s'avèrent, sur le terrain, dangereusement contre-productives.

En tant que maire, j'ai toujours veillé à ce que notre commune assume pleinement ses responsabilités et respecte ses engagements en matière de construction de logements. Cependant, les nouveaux articles L. 600-2 (cristallisation immédiate des motifs de refus)¹ et L. 600-12-2 (suppression de l'effet suspensif du recours gracieux)² du Code de l'urbanisme viennent percuter de plein fouet la démocratie locale et désarmer les maires bâtisseurs.

En interdisant l'apport de tout nouvel élément en cours de procédure et en enfermant le dialogue dans des délais couperets, ce texte oblige les maires à devoir délivrer des autorisations de construire qui sont irrégulières, lorsqu'une incompatibilité avec le droit de l'urbanisme n'apparaît qu'après l'introduction du recours contentieux. Il anéantit l'indispensable espace de concertation qui doit exister entre les collectivités, les riverains et les porteurs de projets immobiliers. Cette logique vient directement discréditer et réduire à néant tout le travail de concertation tripartite, souvent long et minutieux, réalisé en amont entre les promoteurs, la Ville et les riverains. Désormais, constatant la fermeture de ces voies d'ajustement, les promoteurs choisissent délibérément le recours contentieux plutôt que la négociation et l'intégration des projets à leur environnement.

¹ 2nd alinéa : Lorsque le juge administratif est saisi d'un recours en annulation à l'encontre d'une décision régie par le présent code et refusant l'occupation ou l'utilisation du sol ou d'une demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant cette décision, l'auteur de cette dernière ne peut plus invoquer de motifs de refus nouveaux après l'expiration d'un délai de deux mois à compter de l'enregistrement du recours ou de la demande.

² Le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre d'une décision relative à une autorisation d'urbanisme est d'un mois. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

Pour les communes, cette judiciarisation forcée a des conséquences directes et dramatiques :

- Une asphyxie technique et financière des collectivités : face au risque d'être systématiquement retoquées par le juge en cas de fragilité formelle, les collectivités sont désormais contraintes de sur-sécuriser et de bétonner juridiquement le moindre refus de permis de construire. Ce travail d'instruction est extrêmement chronophage. Il impose une augmentation immédiate des effectifs et une hausse des compétences techniques au sein de nos services d'urbanisme, ce que le budget des communes ne peut absorber.
- Une brutalité de l'aménagement et le rejet du logement social : l'impossibilité d'amender les projets pour les intégrer harmonieusement suscite une incompréhension légitime de nos administrés. En imposant l'urbanisation sans dialogue possible, cette méthode attise le rejet systématique des projets immobiliers et augmente le rejet du logement social par la population, allant à l'encontre même de l'objectif de cohésion visé par le Gouvernement.
- Une injustice territoriale flagrante : il est inconcevable que les « maires bâtisseurs », qui prennent le risque politique de construire et d'aménager dans la concertation, soient aujourd'hui traités à la même échelle et subissent la même pression juridique que les édiles qui refusent catégoriquement de bâtir.
- Une remise en question fondamentale du rôle du maire et des contrats avec l'État : dès lors, on peut légitimement s'interroger sur le rôle réel qu'il reste aux maires en matière d'urbanisme. Quel est l'intérêt, pour une commune, de fournir de lourds efforts pour respecter ses engagements triennaux de production de logements, notamment à travers les Contrats de Mixité Sociale (CMS) signés avec la Préfecture, si la loi vient in fine la déposséder de toute capacité d'aménagement qualitatif de son propre territoire ?

C'est pourquoi je sollicite formellement votre appui pour soutenir un amendement législatif visant à assouplir ces dispositions. Il est impératif de restaurer le pouvoir d'arbitrage et de négociation des maires, particulièrement pour les communes qui prouvent leur bonne foi en respectant leurs objectifs de production de logements. L'État doit s'appuyer sur les élus locaux, et non les dessaisir de leurs prérogatives au profit d'intérêts purement comptables ou privés.

Dans l'attente d'échanger de vive voix avec vous sur ce sujet vital pour l'avenir de nos territoires, je vous prie d'agréer, Madame et Messieurs, l'expression de ma très haute considération.

Sincèrement

Le Maire

Cédric AOUN

