

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (suite)

L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement.

ART. 4 TER

M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire - L'amendement 41 rectifié est rédactionnel.

M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement - Avis favorable.

L'amendement 41 rectifié, mis aux voix, est adopté.

M. le Rapporteur - L'amendement 221 est également rédactionnel.

M. le Ministre - Avis favorable.

L'amendement 221, mis aux voix, est adopté.

L'article 4 ter, modifié, mis aux voix, est adopté.

AVANT L'ART. 4 QUATER

M. le Rapporteur - L'amendement 222 est rédactionnel.

M. le Ministre - Avis favorable.

L'amendement 222, mis aux voix, est adopté.

M. Francis Vercamer - L'amendement 336 tend à accorder aux communes des ressources différentes selon qu'elles construisent beaucoup de logements sociaux ou non, en réformant la dotation globale de fonctionnement.

M. le Rapporteur - Nous avons appris que le Premier ministre allait mettre en place sur ce sujet un groupe de travail, au sein duquel l'association des maires de France serait représentée. Je suggère donc d'attendre ses conclusions avant de légiférer, même si cette proposition me semble excellente sur le fond.

M. le Ministre - Je précise que ce groupe de travail s'est déjà réuni deux fois, et je suis convaincu que nous pourrions aboutir à une réforme de la DGF en ce sens.

L'amendement 336 est retiré.

ART. 4 QUATER

M. Francis Vercamer - J'avais déposé un amendement portant sur la dépollution des sites industriels en milieu urbain destinés à l'habitat social, amendement qui est hélas tombé sous le coup de l'article 40. Je voudrais donc demander au ministre quelle action il envisage sur ce sujet.

Dans ma commune de Roubaix, par exemple, de nombreuses industries textiles ont fermé, laissant derrière elles d'importantes friches polluées, souvent « orphelines » du fait de la liquidation des entreprises et de la disparition de leurs propriétaires. Il en résulte le blocage de terrains qui pourraient être consacrés à l'habitat social ! Les opérations de dépollution qui restent à la charge du maître d'ouvrage étant très coûteuses, mon amendement tendait à créer un fonds national.

M. François Brottes - Nous connaissons tous des situations similaires, et nul n'ignore que la question des « sites orphelins » reste très mal traitée. En effet, il faut démontrer que l'entreprise ou son liquidateur n'a plus les moyens d'intervenir et que les communes concernées sont également insolvables. Alors que la dépollution de ces sites devrait être prioritaire, la procédure actuelle est longue et coûteuse, et les terrains restent inexploitable pendant de longues années. La proposition de notre collègue avait donc fait l'unanimité en commission.

Mme Mugette Jacquait - Il existe également d'importantes friches industrielles dans mon département et dans ma commune - 8,5 hectares en cœur de ville ! S'il arrive que des entreprises participent à la dépollution des sites, comme le veut la logique, certaines d'entre elles ont disparu, et le coût de dépollution restant est plus que substantiel !

En outre, les promoteurs qui souhaitent réaliser eux-mêmes des logements sociaux doivent répercuter le coût de la dépollution. Celui-ci s'ajoutant au prix du foncier, le prix du mètre carré s'accroît encore. Qui pourrait prendre en charge cette dépollution ? Bien des communes n'en ont malheureusement pas les moyens !

M. Philippe Pemezec - Si l'on souhaite que les maires s'impliquent dans le logement social, il faut les inciter à construire en compensant les pertes de taxe foncière occasionnées. Les populations les plus modestes ont en effet besoin d'un plus grand soutien, et d'équipements collectifs plus importants, et il est regrettable de restreindre les recettes des collectivités locales qui bâtissent des logements sociaux. Les compensations devraient donc être totales, ou du moins plus substantielles.

M. le Ministre - Les problèmes de dépollution touchent inégalement nos territoires, mais ils sont toujours très lourds quand ils existent, et leur coût est extrêmement difficile à évaluer - l'expertise elle-même est d'ailleurs très onéreuse et longue à réaliser. J'ajoute que l'État connaît également ce type de difficultés par l'intermédiaire de certains établissements publics, comme EDF.

Il est exact que la procédure des « sites orphelins » est lente et lourde à mettre en œuvre, ne serait-ce que parce qu'il faut commencer par définir le contenu des opérations de dépollution et évaluer leur coût : il importe d'accélérer le processus.

S'agissant du financement, il existe déjà des solutions, comme le « fonds Barnier », qu'il faudrait sans doute revoir, ou la création d'établissements publics fonciers bénéficiant d'une fiscalité propre, dont l'activité est essentiellement de gérer des friches et de les dépolluer. N'oublions pas que ces établissements publics doivent passer progressivement des friches industrielles en général aux friches urbaines, qui pourraient être reconverties en logement, et qui exigent des opérations de dépollution plus approfondies pour des raisons de santé publique. Commençons donc par nous assurer que les EPF qui se mettent peu à peu en place assument bel et bien toutes les compétences qui leur reviennent sur le terrain.

Je voudrais maintenant remercier M. Pemezec de son observation : effectivement, personne n'a intérêt à rendre constructible un terrain dans le système actuel.

Cela fait trente ans que les communes françaises demandent la compensation totale ou partielle de l'exonération de TFPB. L'exonération qui s'applique de la quinzième à la vingt-cinquième année, selon la loi que vous avez votée il y a dix-huit mois, fait l'objet d'une compensation intégrale. Restait le problème de l'exonération entre la première et la quinzième année : le texte de compromis qui a été voté au Sénat permet qu'elle soit intégralement compensée par l'État dans un délai court, celui du plan de cohésion sociale, afin que tous les maires soient incités à s'engager résolument dans la construction de logements. C'est une avancée énorme, et j'espère que sur ce point au moins, le vote de l'Assemblée sera unanime. Je peux vous assurer que, comme c'est normal, le débat interministériel a été riche de rebondissements !

M. le Président - Qu'en termes élégants ces choses-là sont dites, aurait pu dire M. Brard...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Notre amendement 360 tend à assurer une compensation totale. Nous ne l'avons pas fait, nous direz-vous, Monsieur le ministre : certes, mais en tant que maire

bâtitteur, j'en ai subi les conséquences... À l'occasion de la loi de finances, le groupe socialiste avait déjà déposé un amendement en ce sens ; j'en étais le premier signataire, pour bien signifier qu'il s'agissait d'un acte de soutien au logement. Le représentant du Gouvernement avait reconnu tout l'intérêt du sujet, mais l'amendement avait été retiré afin que le débat puisse s'engager. Il a ensuite été repris au Sénat et une dure négociation s'est engagée, pour aboutir finalement à un texte assez restreint puisqu'il n'évoque que les constructions engagées à compter du 1^{er} décembre 2005 et écarte les PLS.

Même s'il faut pousser les maires qui n'ont pas fait assez à faire beaucoup maintenant, c'est quand même cher payé pour tous ceux qui ont toujours fait... Je ne sais pas comment l'on pourra expliquer cette inégalité à nos concitoyens. C'est pourquoi nous proposons une compensation intégrale. Le fait de nous la refuser montrera bien que l'objectif est de réguler les charges de l'État.

Je défends en même temps l'amendement 361 rectifié, qui vise à modifier la date d'application du dispositif. Il serait plus cohérent de démarrer au moins à la date d'adoption de la loi de cohésion sociale.

M. le Rapporteur - Avis défavorable car l'effort financier est déjà considérable. Certes on peut toujours aller plus loin, mais comme vous l'avez dit vous-même, vous ne l'avez pas fait...

M. le Ministre - Très franchement, je trouve légitime que dorénavant, les maires qui s'engagent aient droit à une compensation intégrale. En revanche, déséquilibrer les finances publiques au titre du passé ne serait ni légitime, ni efficace, ni correct. J'apprécierais d'ailleurs une déclaration explicite du groupe socialiste pour approuver le soutien apporté aux maires bâtisseurs (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*).

[L'amendement 360, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Je réitère mon observation : la compensation intégrale de l'exonération de TFPB est une avancée. J'avais déposé un amendement en ce sens sur le projet de loi de finances, et le groupe socialiste du Sénat en a déposé un. Il reste que certains maires n'ont pas attendu la loi de cohésion sociale pour réaliser des logements sociaux, et qu'à tout le moins, comme l'idée en a même été évoquée en commission, on pourrait remplacer la date du 1^{er} décembre 2005 par la date d'adoption de la loi de cohésion sociale.

M. le Rapporteur - Avis défavorable à l'amendement 361 rectifié.

M. le Ministre - Également.

M. Michel Piron - D'après les estimations, l'effort se situe entre 250 et 300 millions par an, c'est considérable. Le fait que le dispositif soit limité à la durée de la loi de programmation me paraît à la fois cohérent et raisonnable - même s'il y a eu de nombreux maires, et j'en fais partie, qui n'ont pas attendu ce texte pour bâtir. Je comprends même assez mal qu'il n'y ait pas unanimité sur ce point.

[L'amendement 361 rectifié, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Le groupe socialiste votera l'article. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

[L'article 4 quater, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 4 QUINQUIES

M. le Rapporteur - L'amendement 662 est destiné à lutter contre l'abus qui consisterait à déposer et redéposer un permis de construire, valable deux ans, à seule fin d'échapper à la taxation sur le foncier non bâti. L'amendement précise que s'il n'est pas construit durant ces deux ans, la taxation peut s'appliquer rétroactivement.

M. le Ministre - Favorable.

[L'amendement 662, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 42 dit que le conseil municipal peut décider d'une exonération dans la limite de 500 mètres carrés par terrain. Le Sénat avait retenu un seuil de 1000 mètres carrés.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances - La commission des finances avait adopté un amendement du même ordre, le 9 rectifié, mais je me rallie au 42.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - La disposition adoptée par le Sénat ne serait guère efficace en zone urbaine, où les parcelles ont souvent moins de 1000 mètres carrés. Dans notre amendement 363, nous proposons d'écrire que pour les emprises inférieures à cette surface, le conseil municipal fixe le seuil en deçà duquel une exonération est possible.

M. Francis Vercamer - L'amendement 364 est identique.

M. le Ministre - Favorable à l'amendement 42.

[L'amendement 42, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 223 est rédactionnel.

[L'amendement 223, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 4 quinquies, modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 4 SEXIES

M. le Rapporteur - Les logements-foyers sociaux ne sont pas assimilés aux logements et sont assujettis à un montant élevé de taxe locale d'équipement. L'amendement 43 a pour objet de corriger cette situation.

M. le Rapporteur pour avis - L'amendement 10 rectifié de la commission des finances avait le même objet. Je le retire au profit du 43.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 365 est retiré au profit de celui de la commission.

M. le Ministre - Favorable, et je lève le gage.

M. Francis Vercamer - Je m'étonne que l'article 40 ait été opposé à l'amendement de M. Rodolphe Thomas et pas aux autres.

M. le Président - L'amendement 43 de la commission est cosigné par M. Thomas.

[L'amendement 43, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 4 sexies, modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 4 SEPTIES

M. François Brottes - Notre amendement 369 a pour objet de répartir la plus-value induite par un changement d'affectation d'un terrain, décidé par la collectivité locale, entre ladite collectivité et les propriétaires concernés. Nous proposons que la participation des propriétaires soit exigée à l'occasion de l'aliénation à titre onéreux du terrain, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apport de terrain.

M. le Rapporteur - Défavorable. Le projet institue déjà une taxe de 6 %.

M. le Ministre - Cet amendement me donne l'occasion de parler de l'article. La France est l'un des rares pays au monde où, lorsque la valeur d'un bien est radicalement modifiée par une décision de la collectivité publique, la plus-value qui en résulte profite exclusivement au propriétaire du bien, alors même que la collectivité qui a décidé ce changement administratif va avoir des dépenses à effectuer - de voirie, de réseau... Il n'est certes pas anormal qu'une part de la plus-value soit affectée à la collectivité. Ce sera une première dans l'histoire fiscale française, même si cela fait trente ans que cette mesure était à l'étude.

Mais comment évaluer la plus-value, sachant qu'en un jour la valeur d'un terrain peut passer de un à cent ? Sur proposition de Bercy, il a été décidé, pour des raisons de simplicité, d'opter pour une taxe assise sur les deux tiers du prix de cession. Il faut savoir que dans un grand nombre de pays d'Europe, en particulier ceux où le foncier est réduit, la plus grande part, voire l'intégralité de la plus-value, va à la collectivité publique qui a pris la décision.

C'est bien une révolution qui vous est proposée ici. Alors, de grâce, n'en rajoutons pas.
(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP)

M. François Brottes - Sans vouloir en rajouter, je crois que l'amendement 369 offre une possibilité intéressante : qu'un apport de terrains puisse se substituer au paiement de la taxe. Cela pourrait permettre des remembrements utiles et donner un peu de souplesse.

[L'amendement 369, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - L'amendement 370 vise à revenir au texte de l'amendement initial présenté au Sénat avant qu'il ne passe en commission. Quitte à faire la révolution, faisons la vraiment afin d'écarter le spectre de la Restauration ! *(Exclamations sur les bancs du groupe UMP)* Les sénateurs, dans leur projet d'amendement, avaient prévu que la taxe représenterait 20% du prix de cession du terrain, et non 10 % des deux tiers du prix. Cette modification ultérieure s'explique uniquement par une timidité à l'égard de ce nouveau dispositif... Or, M. le ministre l'a rappelé, la valeur de ces terrains est au moins décuplée du fait de la décision administrative. Retenir cette assiette, c'est amoindrir le dispositif ! *(Même mouvement)* Nous vous proposons donc de fixer cette taxe à 20 % du prix de cession du terrain et de donner aux propriétaires la possibilité de l'acquitter par des apports en terrain.

[L'amendement 370, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Pour que la révolution soit vraiment révolutionnaire *(Même mouvement)*, nous proposons, par l'amendement 371, que le conseil municipal ait la possibilité de porter le taux de cette taxe à 30 %.

M. Michel Piron - Vous avez donc tant besoin de vous racheter ?

M. le Rapporteur - Défavorable.

M. le Ministre - Même position.

M. Jean-Louis Dumont - La création de cette taxe est une avancée mais elle n'a rien de révolutionnaire, c'est une simple mesure de justice puisque l'augmentation de la valeur du terrain découle de la décision de la collectivité de le rendre constructible. J'en avais fait la proposition dès 1996 au sein du Conseil économique et social. Un seul groupe, celui des professions libérales, l'avait rejetée. Il aura fallu attendre dix ans pour que cette idée soit reprise. Quel temps perdu ! Et que d'argent perdu pour les collectivités locales !

M. Yves Simon - À qui la faute ?

M. Jean-Louis Dumont - Preuve, s'il en est, que le Parlement devrait accorder plus d'attention aux travaux de notre troisième assemblée constitutionnelle !

M. Michel Piron - Cette leçon d'éthique a de quoi surprendre ! (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste*) Pour la première fois, le principe de la taxation des plus-values est reconnu ! Voilà l'essentiel. Le reste n'est que littérature (« *Très bien !* » *sur les bancs du groupe UMP*). Et vous en aurez tout le mérite, Monsieur le Ministre.

M. Jean-Louis Dumont - Ce n'est pas le Gouvernement, mais les sénateurs qui ont inscrit ce principe dans la loi !

M. Jacques Myard - La première qualité d'une politique, c'est la cohérence. La valeur d'un terrain dépendant du nombre de mètres carrés constructibles, ce n'est que justice si la collectivité qui valorise le terrain touche une partie de la plus-value. Mais n'oublions pas que la France est d'autre part championne du monde en taxation sur le patrimoine ! Ce que l'on prend d'un côté, il faudra le rendre de l'autre et réfléchir à une réforme des droits de successions, de l'ISF et des taxes sur les plus-values pour que les capitaux français restent en France, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui ! Évitions donc tout triomphalisme !

M. Richard Mallié - Très bien !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Je ne veux pas polémiquer : nous sommes d'accord sur le dispositif, nous voulons simplement l'améliorer. Mais, rendons à César ce qui est à César. Cette mesure a été mise au point par les sénateurs, et non par le Gouvernement. En revanche, ce dernier l'a avalisée - nous lui en donnons acte (« *Ah !* » *sur les bancs du groupe UMP*) - mais il a voulu en limiter la portée (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP*) en réduisant l'assiette de la taxe.

M. Michel Piron - Vous avez donc attendu cinq ans pour ne rien faire ! Votre immobilisme est consternant !

[L'amendement 371, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 225 est rédactionnel.

[L'amendement 225, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 367 vise à rendre la taxe effective à compter du premier jour du troisième mois qui suit la délibération du conseil municipal car le délai de deux mois, retenu jusqu'à présent, est trop court.

[L'amendement 367, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 226 est rédactionnel.

[L'amendement 226, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - Par l'amendement 368, nous proposons que la taxe s'applique aux cessions intervenues après le 1^{er} octobre 2006 pour permettre aux communes qui ne souhaitent pas appliquer cette taxe de prendre une délibération contraire.

[L'amendement 368, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 4 septies, modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

APRÈS L'ART. 4 SEPTIES

M. le Rapporteur - Par l'amendement 44, nous proposons que les foyers logements présents sur le territoire de la collectivité soient pris en compte dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine.

M. le Ministre - Sagesse.

[L'amendement 44, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Francis Vercamer - L'objet de l'amendement 337 rectifié est d'éviter la superposition des taxes foncières pour les populations installées sur un territoire couvert par trois établissements publics fonciers - un local, un départemental et un régional.

M. le Rapporteur - La commission ne voit pas comment cette solution pourrait s'appliquer, dans la mesure où, à chaque étage, cette taxation a une fonction différente. Toutefois, la superposition de ces taxes est un vrai problème et nous devons travailler à nouveau le contenu de cet amendement.

M. le Ministre - La question est complexe et je souhaiterais le retrait de cet amendement.

[L'amendement 337 rectifié est retiré.](#)

ART.5

M. Philippe Pemezec - Cet article consacre la procédure de vente du patrimoine social à ses occupants, que nous appelions de nos vœux car elle permet d'améliorer le parcours social. Je souhaite remercier MM. Ollier et Hamel d'avoir bien voulu permettre aux organismes propriétaires d'appliquer une décote de 35 % par rapport à l'évaluation des domaines. En effet, ceux-ci se trompent souvent en établissant une comparaison avec les prix du privé - qui ont fortement augmenté -, sans tenir compte des travaux réalisés dans les logements ni de la durée de l'occupation.

Je suis en train de mener une opération semblable dans ma commune et je puis vous assurer que la décote de 20 % ne suffit pas à rendre le prix attractif pour les occupants, qui préfèrent demeurer locataires. Il resterait néanmoins à préciser si les 35 % s'appliqueront en sus des 20 % ou s'ils les intègrent. Dans ce dernier cas, la baisse supplémentaire ne serait que de 15 %, ce qui resterait, dans le cas du Plessis-Robinson, insuffisant. Je vous rappelle que Mme Thatcher avait, pour sa part, opéré des baisses allant de 40 à 70 %.

Mme Jacqueline Fraysse - Comme vous le savez, le logement représente le poste de dépense le plus important du budget des ménages. L'augmentation des loyers est frappante puisqu'elle a été de 11,2 % ces deux dernières années, alors que les aides personnelles au logement n'ont augmenté que de 1,8 %, après avoir subi un gel pendant deux ans.

Actuellement, les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux sont révisés chaque année en fonction de l'évolution du SMIC. Nous proposons, par l'amendement 135, qu'ils soient fixés par référence au revenu fiscal moyen, observé au titre de l'impôt sur le revenu, et qu'ils soient révisés en fonction du salaire horaire brut ouvrier.

M. le Rapporteur - Le droit actuel permet à 65 % des ménages d'accéder au parc social, et l'actualisation des plafonds de ressources est indexée sur le SMIC. La commission ne pense pas qu'il soit nécessaire de modifier cette règle, qui a le mérite d'exister.

M. le Ministre - Avis défavorable.

Mme Jacqueline Fraysse - Evidemment, il y a une règle ! On s'aperçoit qu'elle ne fonctionne pas, que l'augmentation des aides au logement est sans commune mesure avec la hausse des loyers, mais ça ne fait rien, on continue ! C'est une conception du travail parlementaire que je ne partage pas et le contenu de cette réponse me déçoit beaucoup.

M. Michel Piron - Le fait que l'indice augmente n'entraîne pas une hausse automatique des loyers. Il me semble par ailleurs que le système actuel offre bien plus de lisibilité que celui que vous proposez.

[L'amendement 135, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

Mme Muguette Jacquaint - Pour favoriser l'accès social à la propriété, qui correspond à l'aspiration de nombreux ménages, l'application d'un taux réduit de TVA est un levier important. Toutefois, celle-ci est assujettie à une condition particulièrement restrictive, selon laquelle les ressources du ménage ne doivent pas dépasser de plus de 30 % le plafond prévu pour les PLS. Cela est contestable, d'autant plus que cette disposition est limitée aux opérations situées dans les ZUS. L'amendement 380 propose de supprimer ces conditions de ressources, afin de donner à ce mécanisme son plein succès.

M. le Rapporteur - Avis défavorable. L'extension du taux réduit de TVA à toutes les constructions et acquisitions de logements serait contraire à la directive européenne de 1977 sur la TVA.
(Exclamations sur les bancs du groupe des députés communistes et républicains)

Mme Muguette Jacquaint - Il y a avait longtemps que l'on n'avait pas entendu parler de directive !

M. le Ministre - À l'occasion de cet amendement - quelque peu paradoxal - permettez-moi de m'exprimer brièvement sur cet article. Les quartiers que d'aucuns appellent sensibles - et dont j'aime à dire qu'ils sont des quartiers d'avenir, car 30 milliards d'euros y sont actuellement investis -, disposent de terrains magnifiques, hélas déclassés du fait des erreurs urbaines du passé.

Mme Muguette Jacquaint - Là, je suis d'accord avec vous !

M. le Ministre - Tous les maires souhaitent consolider la réalité de ces quartiers, notamment en permettant l'accès social à la propriété. Celle-ci ne peut se faire que pour des montants équivalents aux loyers, voire aux loyers HLM, ce dont tout le monde ici conviendra.

Deux conditions sont pour cela nécessaires. D'abord, que l'on puisse gérer un démembrement de propriété sur le foncier, et trouver un financement adapté, tel que le prêt de cinquante ans d'accès foncière. Ensuite, que le taux de TVA réduit soit appliqué.

Ce texte permet donc de s'orienter résolument vers l'accès à la propriété, souhaitable pour les revenus modestes et pour l'équilibre urbain des quartiers. Nous assumons de cantonner ce dispositif aux sites de rénovation urbaine et de le réserver aux personnes répondant aux conditions de ressources fixées pour le PLS - dont vous disiez qu'il était trop élevé ! En effet, nous ne souhaitons pas d'effets d'aubaine, ni sur l'ensemble du territoire, ni pour les ménages les plus fortunés.

Enfin, au moment où l'on parle beaucoup de la TVA par rapport à l'Europe, je vous garantis que ce texte est parfaitement eurocompatible, en plus d'être équilibré et essentiel pour l'avenir de notre pays.
(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP).

Mme Muguette Jacquaint - J'ai bien entendu quelle population vous visez, mais la mixité sociale ne peut pas se faire uniquement entre des catégories de personnes très modestes. Malheureusement, de plus en plus de gens sont concernés, y compris des personnes qui appartenaient autrefois aux couches moyennes : même avec deux salaires, aujourd'hui, il est bien difficile de devenir propriétaire ! Cet amendement visait donc à élargir la possibilité d'accès à la propriété sociale à des familles qui ne sont pas considérées comme déshéritées, mais qui sont à la frange.

[L'amendement 380, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 227 est rédactionnel.

[L'amendement 227, accepté par le Gouvernement, est adopté.](#)

M. Jean-Louis Dumont - L'amendement 373 veut apporter des garanties aux accédants. Mon engagement dans un mouvement de l'économie sociale m'a permis de mesurer combien les accidents de la vie peuvent se montrer dramatiques : chômage, recomposition de la famille, sans oublier les sinistrés de la désinflation, ce long cortège de gens qui ont dû quitter leurs lotissements créés pour l'accession à la propriété à cause d'un retournement du cycle économique. D'où l'idée de mettre en place des sécurités pour les accédants, comme les coopératives. En matière de garanties, la meilleure est tout simplement d'assurer le logement en cas de difficulté. C'est ce que propose l'amendement 373 : la personne peut rester dans son appartement en tant que locataire et, lorsqu'elle retourne à meilleure fortune, redevenir propriétaire.

Il ne faut pas oublier que le terrain ne doit pas forcément être payé immédiatement, mais peut l'être à la fin de l'opération. Par ailleurs, dans certaines régions, on trouve tout naturel que les terrains ne soient pas achetés ! Avec les baux emphytéotiques, on possède un pavillon mais le terrain appartient à la collectivité, comme dans la presqu'île de Giens ou le Pays basque, ou à une institution, comme à Lyon avec les hospices civils ! Il faut cesser d'encourager la monoculture de l'attachement à la terre et développer des outils nouveaux pour que la construction soit déconnectée du terrain. Ces outils sont connus, et efficaces. L'accession sociale - et très sociale - à la propriété, au-delà de la constitution d'un patrimoine, représente aussi un acte social fort, un lien qui se noue, une responsabilité nouvelle qui est exercée. Dans notre société en mal de valeurs, elle peut être déterminante. La solution que je vous propose est connue, et elle ne coûte rien à l'État puisque c'est le mouvement qui opère une mutualisation, ce mouvement social qui montre sa force et sa détermination au service de l'homme.

M. le Rapporteur - Cette proposition est louable et son principe peut être rattaché au prêt social location-accession, sauf que les accédants visés à l'article 5 sont dans une situation très différente : ils acquièrent leur logement auprès de promoteurs privés, et je ne vois pas comment l'on pourrait exiger de telles garanties de ces promoteurs. Avis défavorable.

M. Gérard Larcher, ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes - Même avis. Je ne vois pas non plus comment on pourrait mettre en œuvre cette garantie de rachat et de relogement quand les promoteurs ont disparu ! Ce serait, pour le coup, une situation orpheline ! Je vous demande donc de retirer cet amendement.

M. Jean-Louis Dumont - Je ne m'attendais vraiment pas à cette réponse !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il est vrai qu'elle est surprenante. Il s'agit là des maisons à cent mille euros, dont nous sommes nombreux à penser qu'elles ne sont qu'un affichage. Le processus est le suivant : on achète d'abord la maison, puis le terrain. Le problème est le changement de la situation personnelle de l'accédant durant ce processus, qui est long et, sans doute, étant donné les catégories de population visées, un peu laborieux. On sait bien qu'on n'aura des maisons à cent mille euros que dans des régions où il y a suffisamment de terrains et où leur prix est encore abordable, ou si c'est la commune qui en fait l'apport. Ailleurs, et notamment en région parisienne, le dispositif est inapplicable. Mais là où il fonctionnera, et compte tenu de la durée de l'opération et du plafond de ressources exigé, il faut accompagner l'accédant en lui donnant cette garantie. Il existait une autre technique : le bail emphytéotique. Avec le dispositif que vous avez choisi, l'accession à la propriété ne sera effective que sur les territoires où elle n'est pas problématique en soi !

[L'amendement 373, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

Mme Claude Darciaux - Vous avez accordé un taux de TVA réduit aux opérations retenues par l'ANRU, mais dans les quartiers sensibles, toutes les opérations de renouvellement urbain ne sont pas classées par l'Agence ! Ces quartiers vont donc subir une double peine : ils ne seront pas retenus par l'ANRU et ne pourront pas bénéficier du taux de TVA réduit ! L'amendement 374 tend donc à élargir donc le bénéfice du taux réduit à toutes les zones urbaines sensibles.

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre délégué - Nous visons les quartiers où sont menés de véritables programmes de rénovation urbaine, avec une dynamique importante. Nous ne pouvons donc pas être favorables à cet amendement qui généralise le dispositif.

Mme Claude Darciaux - Vous savez qu'il peut y avoir d'excellentes propositions qui ne sont pas retenues au niveau de l'ANRU. Je connais des quartiers en zone sensible où des programmes de rénovation sont menés, mais qui n'ont pas obtenu le label ANRU : ils n'ont pas à être pénalisés.

[L'amendement 374, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

Mme Claude Darciaux - Bien avant que ne soit mise en place l'ANRU, des villes s'étaient engagées dans des opérations de renouvellement urbain ou des grands projets de ville, réussissant à enclencher de réelles dynamiques locales. Or, elles vont être pénalisées par le nouveau dispositif, leurs éventuelles opérations d'accession sociale à la propriété n'étant pas éligibles au taux réduit de TVA. Notre amendement 375 permettrait d'éviter cela.

[L'amendement 375, repoussé par la commission et par le Gouvernement, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Francis Vercamer - L'amendement 379 rendrait les zones de revitalisation rurale éligibles aux dispositions de l'article 5. Des secteurs ruraux en déclin pourraient ainsi conserver leur population, pour le plus grand bénéfice de l'aménagement du territoire.

M. le Rapporteur - Avis défavorable. Cela serait contraire à la directive européenne définissant les secteurs éligibles à un taux réduit de TVA.

M. le Ministre délégué - En effet. En outre, nous visons vraiment à travers l'article 5 à faire se développer des programmes d'accession sociale à la propriété dans des secteurs où n'existent aujourd'hui que des logements locatifs. Ce n'est pas le cas des zones rurales.

[L'amendement 379 mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire - La majorité souhaite renforcer les dispositifs d'accession sociale à la propriété afin de mieux répondre au souhait légitime de nos concitoyens de devenir propriétaires de leur logement. Tel est le sens de plusieurs amendements à venir, dont le 674, que j'ai cosigné avec le rapporteur. Il étendrait le bénéfice de la TVA à taux réduit aux opérations d'accession sociale hors des quartiers bénéficiant de conventions ANRU, lorsque ceux-ci sont si denses qu'il n'est plus possible d'y construire, et ce dans un rayon maximal de deux kilomètres.

M. le Ministre délégué - Cette proposition, qui évite le couperet d'une limite stricte, va tout à fait dans le sens de ce que nous voulons, à savoir, favoriser la mixité sociale sur des territoires les plus larges possible.

M. François Brottes - L'argumentation du ministre est décidément à géométrie variable selon l'auteur des amendements ! Poussons la logique de celui-ci jusqu'au bout. Prenons le XVIII^e arrondissement de Paris et traçons un cercle d'un rayon de deux kilomètres : nous arrivons dans des quartiers huppés où, grâce à cet amendement, des programmes d'accession sociale pourront bénéficier de la TVA à taux réduit. Est-ce cela que vous voulez, alors que vous venez d'en refuser le bénéfice aux ZRR ? J'avoue que les bras m'en tombent.

M. le Président de la commission - Je reconnais bien là le sens de l'humour de M. Brottes. Mais Paris ne fait pas la France...

M. François Brottes - Mais c'est aussi la France.

M. le Président de la commission - Notre amendement est cohérent et raisonnable. Je remercie le Gouvernement d'avoir accepté cette limite de deux kilomètres qui évite le côté pervers des effets de seuil.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Il y a vraiment deux poids deux mesures selon que les propositions viennent de la majorité ou de l'opposition et qu'elles ont ou non reçu l'onction du président de la commission. Nous souhaitons, par nos amendements précédents, élargir le bénéfice des dispositions de l'article 5 au-delà des quartiers ANRU *stricto sensu*, afin de tenir mieux compte des réalités du terrain. On nous les a refusés au motif qu'il fallait se concentrer sur le noyau dur de ces quartiers, et voilà que l'on s'apprête à en adopter un qui étend la zone éligible jusqu'à deux kilomètres alentour ! Et d'ailleurs, pourquoi deux kilomètres ? Dans certains cas, une limite d'un kilomètre et demi ou de trois kilomètres pourrait être plus pertinente. La logique aurait voulu que l'on rende tout simplement éligibles les territoires pertinents du point de vue du renouvellement urbain.

M. le Ministre délégué - Je lève le gage.

[L'amendement 674, mis aux voix, est adopté.](#)

M. Jean-Louis Dumont - La mesure proposée est inique. Tous les quartiers qui ont posé leur candidature à une convention ANRU n'ont pas été retenus, et des cercles concentriques se sont ainsi créés, dont seul le cœur, qui aura été conventionné, pourra maintenant prétendre à ce que ses programmes d'accession sociale soient taxés à 5,5%. Pourquoi ne pas dire tout simplement que sont éligibles à la mesure toutes les communes ayant besoin d'opérations de renouvellement urbain et ayant exprimé la volonté politique de les mener à bien ? Tel serait le sens de l'amendement 372.

M. le Président de la commission - Ce ne serait pas eurocompatible.

M. Jean-Louis Dumont - Depuis quelques heures, certains collègues semblent faire leur chemin de Damas et découvrir l'intérêt de l'accession à la propriété ! Or cela fait trente ans que je milite en faveur de celle-ci...

M. le Président de la commission - Bravo !

M. Jean-Louis Dumont - ...et que j'essaie de convaincre la droite comme la gauche ! Nous avons déjà mené des opérations remarquables, avec MM. de Robien et Borloo, comme avec Mme Lienemann ou M. Besson. Aujourd'hui, il semble que nous soyons tous d'accord sur l'intérêt de la chose. Je comprends d'autant plus mal que vous refusiez de sécuriser le parcours des accédants... Je reconnais que cela aurait un coût pour les finances publiques, mais nous devons rester fidèle à l'esprit républicain qui souffle dans cet hémicycle et veiller à ce que, sur l'ensemble du territoire, chacun puisse bénéficier de la mesure selon les mêmes critères. Or manifestement, ce ne sera pas le cas demain.

J'espère donc que le rapporteur, le président de la commission et même le ministre nous auront non seulement écoutés, entendus et compris, mais aussi approuvés.

M. le Rapporteur - Avis défavorable.

M. le Ministre délégué - Je vous ai écouté avec attention. Sans revenir sur le « chemin de Damas » que vous évoquiez, je rappellerai que notre objectif est d'introduire de la diversité - et donc de faciliter l'accession à la propriété - dans les secteurs où domine trop nettement le locatif social. Défavorable par conséquent.

M. Jean-Louis Dumont - Vous êtes venu dans l'esprit de tout refuser !

[L'amendement 372, mis aux voix, n'est pas adopté.](#)

[L'article 5 modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

M. François Brottes - Je souhaiterais des explications sur la portée de l'amendement 674, adopté tout à l'heure. Tel qu'il est rédigé, on peut comprendre que le taux de TVA à 5,5 % serait applicable dans un rayon de deux kilomètres autour d'une commune ayant construit des logements sociaux, y compris sur le territoire de communes voisines, moins vertueuses. Il faudrait donc préciser que la mesure ne s'appliquera que dans les limites de la commune concernée.

M. le Ministre délégué - C'est une évidence, mais nous veillerons à le préciser lors de la navette, et je vous remercie d'avoir appelé notre attention sur ce point, Monsieur Brottes.

APRÈS L'ART. 5

M. le Rapporteur - L'amendement 46 rectifié a pour objet de permettre aux bailleurs d'appliquer une décote ou une surcote de 35 % par rapport à l'estimation des services des domaines, dans le cadre de la vente d'un logement social. Une telle décote s'ajouterait naturellement à celle de 20 % qui est déjà de droit pour les logements occupés.

M. le Ministre délégué - Je suis favorable à cet amendement, à condition de ramener la durée de l'interdiction de revente, mentionnée dans le quatrième alinéa, de dix à cinq ans.

M. le Rapporteur - Je suis favorable à cette deuxième rectification.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Puis-je demander au Gouvernement pourquoi il souhaite réduire ce délai ?

M. le Ministre délégué - Une telle durée nous semble trop longue et risquerait de nuire au dynamisme de l'immobilier dans le secteur en cause.

[L'amendement 46, 2^e rectification, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président de la commission - Nous ne mettons pas en cause votre engagement militant au service de l'accession sociale à la propriété, Monsieur Dumont, mais vous ne pouvez mettre en doute le nôtre. Et c'est cet engagement qui nous conduit à prôner une politique plus efficace, et donc plus claire - sans oublier pour autant les impératifs budgétaires, qui peuvent malheureusement freiner certaines de nos ambitions.

La France ne compte que 56% de propriétaires, contre 83% en Espagne, 72% en Italie, 74% en Grèce et 68% en Grande-Bretagne. Serions-nous condamnés à rester les mauvais élèves de l'Europe ? Non, et la majorité est bien décidée à aider le Gouvernement à améliorer la situation.

Rédigé à un moment où nous en avons 600 autres à examiner, l'amendement 645, 2^e rectification, n'est certes pas parfait, mais il sert une grande ambition : organiser une véritable politique d'accession sociale à la propriété, en globalisant tous les moyens disponibles, qu'il s'agisse du soutien à la construction grâce au taux réduit de TVA et aux « maisons Borloo » à 100 000 euros, ou bien de l'aide à l'acquisition au moyen du PTZ. Pour cela, nous devons créer une procédure unique, avec un seul guichet dans chaque mairie, à l'image de ce qui existe en matière de location sociale. Il faut que les demandeurs n'aient plus qu'un seul dossier et qu'ils n'aient plus à affronter le parcours du combattant actuel.

Nos convictions et nos ambitions sont sincères, Monsieur Dumont : nous souhaitons que ce dispositif reste de nature exclusivement social.

M. Jean-Louis Dumont - Mais il faut aussi qu'il soit sécurisé !

M. le Président de la commission - Les logements considérés entraînent dans le champ de l'article 55 de la loi SRU lorsqu'ils étaient loués. Pourquoi en sortiraient-ils lors de leur achat ? Comment comprendre qu'ils changent de nature juridique, alors qu'ils ne perdent pas leur caractère social ? (*Signes d'approbation sur les bancs du groupe UMP*). Encourageons plutôt les collectivités locales et

les bailleurs sociaux à construire des logements grâce au produit de ces ventes, tout en fixant une limite temporelle - en l'occurrence cinq ans.

Si vous trouvez que l'accession à la propriété n'a pas de caractère social, Monsieur Dumont, il faudra le démontrer. Sinon, je ne vois pas pourquoi les logements acquis dans le cadre de l'accession sociale à la propriété n'entreraient pas dans le contingent de la loi SRU ! Précisons tout de suite que cet amendement prévoit un décret qui fixera un plafond de ressources, comme c'est déjà le cas en matière locative.

Quand la loi SRU a été votée, la procédure que nous sommes en train de créer n'existait pas ; mais aujourd'hui, personne ne peut nous reprocher d'intégrer dans la liste de l'article 55 cette accession sociale à la propriété.

Nous sommes certains que, si cet amendement est adopté, la France disposera d'une vraie politique d'accession sociale à la propriété et que les Français y adhéreront massivement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*)

M. le Ministre délégué - Le changement de nature juridique d'un logement en modifie-t-il la vocation ? C'est une question essentielle, à laquelle vous avez d'ores et déjà répondu, mais qui nous renvoie à l'article 8. Mieux vaut que nous ayons une discussion globale ; je vous propose donc de réserver le vote jusqu'après l'article 8.

M. le Président - La réserve est de droit.

M. le Président de la commission - D'accord, Monsieur le ministre, pour un débat global. Nos convictions seront aussi fortes à l'article 8 qu'à l'article 5 !

[Le vote sur l'amendement 645, deuxième rectification, est réservé.](#)

M. François Brottes - Je demande au nom de mon groupe une suspension de séance.

M. le Président - Elle est de droit.

[La séance, suspendue à 23 heures 35, est reprise à 23 heures 40.](#)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Rappel au Règlement. Cet amendement deux fois rectifié ressemble à trop d'autres qui ont été soumis nuitamment à l'Assemblée, sans qu'elle soit en mesure d'en apprécier tous les enjeux, pourtant considérables.

Dans sa première version, il visait à créer une procédure d'accession sociale à la propriété, avec mise en place dans les 36 000 communes de France d'un guichet unique permettant de mettre un dossier à disposition du public. Notre réaction fut de dire : à quoi sert ce guichet unique, alors que d'ores et déjà les services du logement des villes où l'accession sociale est possible mettent à disposition les documents nécessaires ?

Et voilà qu'on nous présente une version rectifiée, qui montre que l'on revient à ce que M. de Robien voulait il y a deux ans et demi, à savoir obliger les organismes d'HLM à vendre chaque année des logements de leur patrimoine.

Il serait vraiment absurde de contraindre 36 000 mairies à instituer un guichet unique à seule fin de délivrer un document sur l'accession sociale à la propriété, alors que la plupart d'entre elles organisent déjà parfaitement l'information sur le sujet. C'est une contrainte déraisonnable ! Par ailleurs, je ne suis pas sûr que la référence aux organismes de crédit distribuant le PTZ soit bien à sa place dans la loi.

Et il ne faudrait pas que l'on exige ensuite de ce guichet de renseignement qu'il crée les conditions de l'accession sociale, alors que, dans bien des endroits, ces conditions ne sont pas réunies.

J'en arrive au point le plus grave. Nous savions que vous vouliez toucher à l'article 55 de la loi SRU. Vous nous avez fait toute une danse pour envelopper la chose...

M. Jacques Myard - Non, moi je n'ai pas honte de dire que je veux flinguer cet article.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - ...Il y a eu d'abord cet amendement visant à ce que les 20 % de logements sociaux...

M. Richard Mallié - C'est un rappel au Règlement ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - ...soient comptés au niveau de la communauté d'agglomération. Il a été retiré. Mais voici maintenant que vous voulez que ce seuil de 20 % puisse être atteint en comptant l'accession sociale à la propriété, alors que l'article 55 n'a pas été fait pour cela, l'intention du législateur étant de garantir sur tout le territoire l'existence d'une offre suffisante de locatif social.

M. Richard Mallié - Cela vous ennuie tant que cela que les gens deviennent propriétaires ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet - Non, et si l'on disait qu'en plus de ces 20 % de logements locatifs sociaux, il doit y avoir 10 % de logements en accession sociale à la propriété, nous serions tout à fait d'accord, mais si l'idée est simplement d'atteindre plus facilement le seuil de 20 % sans pour autant augmenter l'offre locative sociale, nous disons que l'intention du législateur est altérée et que le risque est alors grand de voir croître le nombre des demandeurs de logement.

M. Jean-Louis Dumont - Rappel au Règlement, Monsieur le président.

M. le Président - Il vient d'être fait par un membre de votre groupe.

M. Jean-Louis Dumont - Ce que j'ai à dire est un peu différent. Le ministre a demandé la réserve !

M. le Président - La réserve est de droit. Passons à la suite.

ART. 5 BIS

M. le Rapporteur - L'amendement 228 est rédactionnel.

[L'amendement 228, accepté par le Gouvernement, mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Rapporteur - Cet article assouplit le régime du bail à construction en permettant à l'accédant d'acquérir le terrain avant le terme du bail de dix-huit ans. L'amendement 47 rectifié traite de la question des privilèges et hypothèques dans ce cas.

M. le Ministre délégué - Favorable, sous réserve d'une rectification consistant à écrire « consentis » au lieu de « garantis ».

[L'amendement 47, 2^{ème} rectification, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 5 bis modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 5 TER

M. le Rapporteur - Les amendements 229 à 233 sont rédactionnels.

M. le Ministre délégué - Avis favorable.

[Les amendements 229 à 233, successivement mis aux voix, sont adoptés.](#)

[L'article 5 ter modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 5 QUATER

M. le Rapporteur - Les amendements 234 à 236 sont rédactionnels

M. le Ministre délégué - Favorable.

[Les amendements 234 à 236, successivement mis aux voix, sont adoptés.](#)

M. le Ministre délégué - L'amendement 199 répare un oubli commis au Sénat en levant le gage prévu à cet article.

M. le Rapporteur - Favorable.

[L'amendement 199, mis aux voix, est adopté.](#)

[L'article 5 quater modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

ART. 5 QUINQUIES

M. le Rapporteur - Les amendements 237 à 239 sont rédactionnels.

[Les amendements 237 à 239, acceptés par le Gouvernement et successivement mis aux voix, sont adoptés.](#)

M. le Rapporteur - L'amendement 48 rectifié a pour objet de permettre aux organismes HLM et aux SEM la vente de logements-foyers, dans des conditions garantissant le maintien de leur destination sociale.

[L'amendement 48 rectifié, accepté par le Gouvernement et mis aux voix, est adopté.](#)

M. le Président - Par conséquent, les amendements 638 et 641 tombent.

[L'article 5 quinquies modifié, mis aux voix, est adopté.](#)

[La suite de la discussion est renvoyée à une prochaine séance.](#)

[Prochaine séance : mardi 24 janvier, à 9 heures 30.](#)

[La séance est levée à 23 heures 55.](#)

<http://www.assemblee-nationale.fr/12/cra/provisoire/>